

E l ő t e r j e s z t é s

a Képviselő-testület 2008. június 25-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Gödöllő, Alsópark szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Gödöllő szerencsés város, a zöldfelületek tekintetében is. Több hektáros parkjai egy kelet-nyugati irányultságú zöld tengelyre fűzik föl a várost. A 26 ha-os Alsópark ezek között központi szerepű. Korábban 1994-ben készült rá részletes rendezési terv (Alsó- és Felsőpark RRT), melynek előírásai beépülve a 2001-ben elfogadott szabályozási tervbe, ma is érvényesek. Az eltelt időszak alatt sok változás történt a város és a park életében is. Az időközben elkészült Településfejlesztési koncepcióban a „jövőképét meghatározó városfejlesztési pillérek” közül az Alsópark területének vonatkozásában ki kell emelni a buszpályaudvar fejlesztését, a geotermikus energia- és termálprogramot, a gazdaságos városi fenntarthatóságot valamint a saját vízbázis védelmét. Kiemelt városfejlesztési cél a park nagyobb mértékű bevonása a belváros életébe, és ezzel egy több tér együtteséből álló fórum megteremtése.

A Felsőparkra, egyúttal a Grassalkovich kastély teljes tömbjére a Gödöllői Királyi Kastély Kht. készítette el a szabályozási terv felülvizsgálatát, melyet a Képviselő-testület 2006. decemberében fogadott el. Ezt követi most az Alsópark területére vonatkozó szabályozás korszerűsítése.

Az Alsópark szabályozási tervének a koncepciója

Kastély főhomlokzata előtti parkrész

A park legexponáltabb része a kastély előtti terület; itt feszül a legnagyobb ellentét az elvárások, és a meglévő állapot között.

A parkrész korábbi funkciója megváltozott, az Alsóparkhoz kötődő csatlakozási pontok mára szinte teljesen megszűntek, helyette kulturális-idegenforgalmi funkcióját kellene erősíteni. Ennek megfelelően az aluljáró irányában alakultak ki olyan útvonalak, amelyek korábban nem léteztek, a felszíni kapcsolati pont, a Szabadság út – Dózsa György út csomópontja perifériára szorult.

Ezen a területen a park rekonstrukciójánál elsődleges szempont kell legyen a kastélyhoz méltó színvonalú környezet kialakítása, a kastélyra a rálátások megnyitása azokról a pontokról, ahonnan korábban ez megvolt, egyfajta történelmi hangulat megteremtése (ennek eszköze lehet a Hattyús tó helyreállítása, amellet, hogy önmagában is lehet idegenforgalmi vonzereje).

A terv fontos eleme, hogy távlatosan meghatározza, a kastély előtt ne legyen gépkocsiforgalom, hogy a parkrészek átjárhatók legyenek és valódi gyalogos rávezetést is ki lehessen alakítani a kastélyhoz. Ennek feltétele az elkerülő út megépítése.

Új sétányok és korszerűsített nyomvonalak

A megváltozott térszerkezet miatt alapvető fontosságú egy, a Szabadság út gyalogos alternatíváját jelentő sétány kiépítése egy új híddal a patakon át. Az új, gyalogos közlekedési tengely egyrészt a park felől egy biztonságos gyalogos zónát teremtene a 3-as sz. főúttól, az épületek által védetten, másrészt ezen tengely egyúttal a kastély főbejáratának föltárásában is nagy szerepet játszhat, mert egyenesen rávezet a régi kocsifelhajtókra.

A sétány gyakorlatilag a körbástyától a park felőli oldalon folytatódva vezet abba a nagy burkolt felületű, városi jellegű térbe, amely gyűjtőpontja lehet majd a kelet-nyugati (kastély-lakótelep, autóbusz pályaudvar) és észak-déli (városközpont-vasútállomás) fő gyalogos vonalnak.

Világfa környéke, szabadtéri színpad

A Világfa környéke a maga nagyméretű, gyepes felületével teret ad különféle, nagy helyigényű rendezvényeknek. Ezt a funkcióját meg kell tartani; esztétikai, ökológiai értékét állandó öntözéssel, és gyepkarbantartással lehetne emelni (ennek kapcsán ügyelni kell arra, hogy védett növényekkel betelepült gyep viszont ne kerüljön megbontásra). A szabadtéri színpad helyreállítása a nyári kulturális kínálat szélesítését szolgálhatja.

Játszótér

Elhelyezésére két, egymáshoz közeli parkrész is alkalmas, melyekre a szabályozási terv javaslatot tesz: a művelődési ház déli oldalához közel, valamint az óvoda és a patak közötti területen. Előbbinek előnye, hogy jobban ellenőrizhető, parkolása megoldható a művelődési ház parkolójában, és a tervezett szolgáltatások (wc, kávézó) könnyebben elérhetők; hátránya, hogy a történelmi kert hangulatával az összhang nehezen teremthető meg, és a terület jelenleg mély fekvésű, vizes, a használatához feltöltésre szorul.

Természetközeli állapotú területek

A XVII. században még beépített területről az épületeket közel száz éve elbontották. A jelenlegi állapotában ezeken a részeken semmilyen tervszerű növénytelepítés nyoma nem ismerhető fel, a tájra jellemző növényállomány foglalja el a patak mindkét partját. Nyárfákkal, szilfákkal, körisekkel teljesen beerdősült az út és a patak közti terület, a vízfolyás bal oldalán pedig a gyepben megtalálható a védett janka tarsóka több száz egyede. Ezeken a területeken a legfontosabb, hogy a természetes állapotba minél kevésbé avatkozzunk be, ezért a patakparti sétány átvezetésén kívül semmilyen művi beavatkozás nem kívánatos.

Vasútállomás környéki parkterület

A kertészet és a lakótelep miatt leszakad a többi parkrésztől, de jellege is teljesen más: régtől fogva fenyves erdő volt itt. Elhelyezkedése, növényállománya miatt a parki funkciók ellátására kevésbé alkalmas. Viszonylag nagy beépítettségű (a kertészet melletti részre vetítve 1,8%): itt van a DMRV gépháza (kb. 120 m²), és egy gázfogadó állomás (135 m²), valamint egy önálló telken álló étterem (280 m²), és keresztülzseli a kiépített sétány is.

A terület esztétikai fejlesztése kerttervek alapján lehetséges. Mindenképpen fontos az étterem kerítését elbontani, és inkább teraszokkal, intenzívebb parkkialakítással erősíteni az épület és a park kapcsolatát.

Buszpályaudvar, kereskedelmi központ

Városrendezési, városképi szempontból a Szabadság út arculatába jól illeszthető egy térfalat adó épület, mely megfelelő tagoltsággal és méretben Gödöllő városias jellegét erősíthetné a főút ezen szakaszán.

A tervek szerint az új buszpályaudvar épülete a földszinten teljes egészében a buszpályaudvari funkciót szolgálja, csak kisebb üzletek nyílnának a Szabadság út felé. A felette kialakított szinten kereskedelmi és szolgáltató funkciók töltenék meg az épületet. Ezt a szintet a Szabadság út szemközti oldaláról felüljárón keresztül, a bútorarúházmögötti terület felől szintben lehet megközelíteni. A tetőn kapnak helyet a parkolók.

A park egyfajta nyúlványaként, a városkép fejlesztése érdekében elengedhetetlen az épület előtt, a Szabadság úton fasor telepítése. Szerencsére az útszakaszt kevés közmű terheli, ezen a részen a szabályozási szélességbe akár több fasor is elfér a

HÉV pálya, és a tervezett épület között. A fasorok árnyékolhatnak, és takarhatnak a Szabadság úti lakóépületek felől a tetőszinti parkolókat is.

Termál-projekt területe

A park területén fúrt, termálvizet adó kutak hasznosítására a volt egyetemi kertészet területe tervezett. Az egyetem kezelésében lévő terület hasznosításához együttműködésre lesz szükség, melynek célja elsősorban a termálvíz gyógyhatásának a kiaknázása. A szabályozási terv tágabb lehetőséget szab a még formálódó létesítmény megvalósíthatóságára, mivel egyelőre a termálvízzel kapcsolatosan több irányú tárgyalások is folynak. Egyrészt a magas sótartalomból adódóan sókoncentrátum kinyerése és értékesítése, másrészt a magasabb hőmérsékletű kutak vízhőmérsékletének a hasznosítása a távfűtésben és harmadrészt a melegvíz gyógyhatására telepített intézmények felépítése, üzemeltetése.

A környezethez való illeszkedés megkívánja, hogy a tervezett funkciók tagoltan, több kisebb épületben kapjanak helyet, a szükséges kapcsolatokat akár szint alatt is meg lehet teremteni. Az épületeket a patak partján, és az Ady Endre sétány mentén kell elhelyezni úgy, hogy a zajra kevésbé érzékeny, és nagyobb közönségforgalmú funkciók kerüljenek az út mellé. A fennmaradó területen a kert zöld-, és vízfelületei a parkkal vizuális egységet alkothatnak.

A közhasználatú épületrészek parkolását telken belül, de az úthoz közeli szintbeni parkolóban javasolt megoldani, míg a tervezett épületek alatt szint alatti, korlátozott használatú garázsban is lehet további parkolóhelyeket biztosítani.

Művelődési ház

Jelenlegi állapotában idegenforgalmi célokat nem szolgálhat, mert az épület nem hívogató, az idegenek nem szívesen mennek be. Homlokzata a park felé zárt, ajtó nincs rajta, a tervezett parkkapcsolathoz vagy hozzá kell építeni, vagy át kell alakítani. Mindent összevetve, a szabályozási tervnek lehetővé kell tennie, hogy az épület helyére egy jobb építészeti minőségű, alapvetően a kastély és a park felé nyitott, többfunkciós, idegenforgalmi szolgáltatásokat is nyújtó komplexum épüljön. Az átépítéshez a jelenlegi úszótelek helyett szabályos építési telket kell alakítani, és meghatározni az építési paramétereket.

Óvoda, bölcsőde

A két intézmény átalakítása nem tervezett. Az óvoda telke kis beépítettségű, itt még elhelyezhető épület, épületrész. Hosszú távon esetleg lehet számítani a funkciók helyigényének zsugorodásával. Az így felszabaduló helyen akár a meglévő, akár új épületben lakótelepi közösségi helyek szervezhetők.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Alsópark az évszázadok során sokféle elvárásnak kellett megfeleljen, s ehhez többször drasztikus beavatkozásokat is elszenvedett. Az 1970-es években a park egy részét építési területté minősítették; különböző városközponti funkciókon (Volán pályaudvar, Művelődési Központ, Pártház) kívül a keleti oldalán lakótelep épült.

A tervezési terület – melynek természetes határai az Ady Endre sétány – Állomás utca – Szabadság út –, az érvényes Településszerkezeti Terv szerint több területfelhasználási egységbe esik. A jellemzően park jellegű részek Z-kp (közparkok övezete), a Szabadság út menti intézmények területei központi vegyes (KV), a lakótelep pedig nagyvárosi lakó (NL) övezetbe kerültek. A Szent István Egyetem

használatában álló, ma oktatási és kutatási célokat szolgáló kertészeti terület a távlati hasznosítást figyelembe véve Kü-St (strand terület) övezeti besorolást kapott, mivel a kertészeti területén már a 60-as évek óta terveztek strandot kialakítani.

A szerkezeti terv övezetei tehát megfelelnek a jelenlegi területhasználatnak, így a szabályozási terv elsődleges feladata ezen övezetek részletes előírásainak pontosítása, valamint a park, közparkként történő használatát biztosító előírások kidolgozása volt.

Összességében a terv, egységes koncepció szerint, a város fejlődését, a városközpont kiterjesztését és az egyes parkbeli területek, valamint a kapcsolódó városközponti területek (főtér, Rézgombos, kastély, művelődési ház) átjárhatóságának a fokozását hivatott lehetővé tenni az új szabályozással. Az egyeztetések során megtartott lakossági fórumon a tervvel kapcsolatosan semmilyen negatív észrevétel nem merült föl.

Kérem a tervdokumentáció áttanulmányozása után, vitassák meg és fogadják el a szabályozási tervet és a hozzá tartozó HÉSZ módosítást.

Gödöllő, 2008. június "18."



Dr. Gémesi György
Polgármester

Mellékletek:–/2008. (.....) számú önkormányzati rendelet tervezete

- Szabályozási tervlap M=1:3000
- Környezetalkítási javaslat M=1:3000
- Gödöllő, Alsópark területe szabályozási tervének módosítása című dokumentáció
- Tervtanácsai állásfoglalás

Gödöllő Város Önkormányzata
/2007. (.....) sz. önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló
16/2001. (V. 2.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Gödöllő Város Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 6. § (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a törvény 8. §-ában írt rendezési elvek figyelembe vételével módosítja Gödöllő Város Helyi Építési Szabályzata 2001. évi 16. (V. 2.) számú, többszörösen módosított önkormányzati rendeletét, és a módosított Helyi Építési Szabályzatban foglaltak alkalmazását elrendeli.

1. §

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) 6. §-ának címe kiegészül:
„Nagyvárosias lakóterület (NL, LN)”

2. §

- (1) A HÉSZ 12. §-ának címe kiegészül:
„Központi vegyes terület (KV, V_k)”
- (2) A HÉSZ 12. § (2) e) pontja az alábbiak szerint módosul:
„ e) lakóépület, ahol az építési övezet előírásai nem tiltják.”
- (3) A HÉSZ 12. § (2) bekezdése az alábbi sorral kiegészül:
„ g) a városi autóbusz pályaudvar”
- (4) A HÉSZ 12. § (5) bekezdése Központi vegyes terület (KV, V_k), az alábbiak szerint módosul:
„(5) A Központi vegyes terület az alábbi övezetekre tagolódik:

KV₁	telekigényes oktatási-nevelési és szociális-egészségügyi épületek (A,B,C,D)
KV₂ V_k-2	egyéb oktatási, kulturális és egyházi épületek (A,B,C,D,E, V_k-2F)
KV₃ V_k-3	igazgatási, társadalmi egészségügyi és egyéb épületek (A,B,C,)
KV₄ V_k-4	kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató építmények területei (A,B,C,D,E,F,G,H,I, VK-4J, V_k-4K, V_k-4L)
KV-5	speciális helyi vegyes intézményi-lakó övezet (Petőfi téri épületegyüttes)
V_k-6	speciális helyi vegyes intézményi-lakó övezet (Petőfi u. – Szabadság út sarok)
V_k-7	Testőr laktanya, Szabadság út 4. sz. épület, zeneiskola
VK-8	Petőfi tér keleti térfala

3. §

(1) A HÉSZ 18. § (Különleges területekről szóló) (1) bekezdése felsorolásában a

- „ - (KÜ-St) strandterület,” törlésre kerül, helyére a
- „ - (K-St) termálvizet hasznosító intézmény” szöveg kerül.

(2) A HÉSZ 18. § (4) bekezdése törlésre kerül helyébe az alábbi új (4) bekezdés lép:

- „(4) A K-St jelű övezetben elhelyezhető építmények, illetve funkciók:
- a) termálvíz hasznosítását szolgáló közforgalmú épület,
 - a.a) egészségügyi épület,
 - a.b) vendéglátás
 - a.c) sportépítmény,
 - b) a fő funkciót kiegészítő, vagy működtetését, biztonságát szolgáló funkció, és építmény, ezen belül:
 - b.a) oktatási funkció
 - b.b) 500 m²-nél nem nagyobb nettó szintterületű kereskedelem
 - b.c) 500 m²-nél nem nagyobb nettó szintterületű szolgáltatás
 - b.d) szálláshely szolgáltató épület.”

4. §

(1) A HÉSZ (Közlekedési és közműterületekről szóló) 19. § kiegészül a (18) bekezdéssel:

„ (18) A Szabadság út felett gyalogos felüljáró a Szent János utca déli folytatásában létesíthető.

- a) A gyalogos felüljárót úgy kell megvalósítani, hogy az akadálymentes közlekedés biztosított legyen.
- b) A felüljáró épületektől, műtárgyaktól, berendezésektől mért legkisebb távolságát a szakhatóságok egyedi előírásának megfelelően kell kialakítani.
- c) A felüljáró lehet nyitott, vagy zárt, de csak közlekedésre használható, más funkció nem helyezhető el benne.”

5. §

(1) A HÉSZ (zöldterületekről szóló) 20. § (4) bekezdése az alábbiak szerint kiegészül:

„(4) A közparkok, közkertek területén nem helyezhető el új vendéglátó épület, kivéve, ahol az övezeti előírások lehetővé teszik.”

(2) A HÉSZ 20. § (13) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(13)Az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított fás növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni, amennyiben a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.”

(3) A HÉSZ 20. §-a kiegészül a (26) bekezdéssel:

- „(26) Az Alsópark SZT területén:
- a) „Az engedély alapján kivágott, elhalt fás növényzet pótlására kertépítészeti terv alapján kerülhet sor. Fapótlás tervezésekor a törzsátmérők egyenértékével kell

számolni, melyet faiskolai előnevelt, legalább 5 cm törzsátmérőjű faegyedekkel kell biztosítani.

- b) A ZAP-1 övezetben a Hattyús tó megvalósítása során szükségessé váló fakivágásokat nem kell pótolni.
- c) A Szabadság út déli oldalán a gyalogos aluljáró, és az Állomás utca közötti útszakasz mellett kétsoros, helyhiány esetén egysoros fasort kell telepíteni. Az egységes állományú fasor létesítéséhez magas növekedésű, kétszer iskolázott, várostűrő fafajt kell kiválasztani és alkalmazni.
- d) A szabályozási terven jelölt, a Szabadság úttal párhuzamos sétányt kertépítészeti terv alapján és közvilágítással együtt kell megépíteni.”

6. §

(1) A HÉSZ (Közműellátás, közműlétesítményekről szóló) 27. § (14) bekezdése kiegészül az (f) ponttal:

„(f) Az Alsópark SZT területén:

- „a) A Szabadság út Ady Endre sétány és Állomás utca közötti szakaszán az új közműveket úgy kell elhelyezni, a régieket átépíteni, hogy legalább egy fasor elhelyezhető legyen.
- b) A Rákos patak medrének és a mederéltől mért 6 m széles parti sávnak a rendezése csak a vízi-vízparti élőhelyek kialakulását segítő, a vízmeder és a vízpart természetes tájképi-településképi kialakítását szolgáló tájrehabilitációs mederrendezési terv alapján történhet. Az árvízvédelem feltételeit legalább az egyik oldalon biztosítani kell.
- c) Az Alsópark közpark övezetei részei az országos ökológiai hálózat övezetének, ezért a közművezetéseket és a járulékos közműépítményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a tájba illőek legyenek. Az övezetben az új és felújítandó nagy-, közép- és kifestésű vezetéseket földkábelben kell elhelyezni.”

7. §

(1) A HÉSZ (Táj- és természetvédelemről szóló) 28. §-a kiegészül a (8) bekezdéssel:

„(8) Az Alsópark SZT területén:

- a) Az országos ökológiai hálózat területén az építési engedélyezési eljárásba a természetvédelemért felelős hatóságot (DINP) be kell vonni.
- b) A Rákos patak telekhatárától mért 15 m-es sávban csak őshonos, a termőhelyi és a táji adottságainak megfelelő fajokat lehet telepíteni.
- c) Agresszíven terjedő növényfajokat alkalmazni a teljes területen tilos.”

8. §

(1) A HÉSZ (Környezetvédelemről szóló) 29. §-a kiegészül a következő új (13) bekezdéssel:

„(13) Gödöllő város teljes területe hidrogeológiai B védőövezetbe esik.”

(2) A HÉSZ (Környezetvédelemről szóló) 29. §-a kiegészül a következő új (15) bekezdéssel:

„(15) A városi autóbusz pályaudvar környezeti zaj- és légszennyező forrásnak tekinthető telekrésze egészségügyi, oktatási, és lakóépület telkéhez 50 m-nél közelebb nem lehet,

kivéve, ha a pályaudvar épületben kerül elhelyezésre. Zárt térben kialakított pályaudvar szellőzőinek, mint légszennyező pontforrásoknak kell a védendő létesítmények telekhatárától legalább 50 m távolságra lenniük.”

(3) A HÉSZ 29. § kiegészül a következő a (26) bekezdéssel:

„ (26) Az Alsópark SZT építési övezeteiben csak olyan új hőszolgáltató létesítmény helyezhető el, illetve üzemeltethető, amely légszennyező forrásának kibocsátása (emissziója), a pontforrás hatásterületén a környezeti levegő immissziós értékeit kevésbé növeli, mint az alternatív távhőszolgáltatásnak a terület ellátásához kötődő emissziója.”

9. §

(1) A HÉSZ (Műemlék- és településkép-védelemről szóló) 30. § kiegészül egy új bekezdéssel:

„(16) Az Alsópark SZT területén az épületeken csak a funkciójukkal összefüggő reklám, hirdetés helyezhető el, és csak a közutak felé néző homlokzatokon, a homlokzat 1/10-énél nem nagyobb összfelületen.”

10. §

(1) A HÉSZ 32. § (3) bekezdés táblázata kiegészül az alábbi sorral:

10.....	Alsópark SZT	M=1:1000	TT1 Kft.	.../2008. () sz. önk rendelet
----------------	---------------------	-----------------	----------	--------------------------------

11. §

A HÉSZ 3. sz. melléklet 1. pontja, a Nagyvárosias lakóterület előírásai az alábbiak szerint kiegészülnek a LN_{INT} övezet részletes előírásaival:

NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET-INT

AZ ÖVEZET JELE	LN _{INT}	SZ	
		25%	4000
BEÉPÍTÉSI MÓD	szabadonálló		
ELŐKERT	6 m		
OLDALKERT, HÁTSÓKERT	OTÉK szerint		
MAX BEÉPÍTETTSÉG	25 %		
MAX SZINT ALATTI BEÉPÍTETTSÉG	50 %		
MAX SZINTSZÁM	P+F+1		
MAX SZINTTERÜLETI MUTATÓ	1,0		
MAX ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	8,0 m		
MAX HOMLOKZATMAGASSÁG	-		
MIN. TELEKTERÜLET	4000 m ²		
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	0-45°		
MAX TETŐGERINC MAGASSÁG	-		
TETŐFEDÉS ANYAGA	Igényes és időtálló anyagok használata kötelező. - Lapostető járható, vagy zöldtető lehet. - Az erősen fényvisszaverő anyagokat (fémlemezek) úgy lehet használni, ha a környezetükben zavaró hatást nem okoznak.		
MAX LAKÁSSZÁM	Nem építhető		
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes		
KERÍTÉS	Legfeljebb 40 cm magas lábazattal, felette legalább 70%-ban áttört		
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül, vagy közterületen		
MIN. ZÖLDFELÜLET	50%		

EGYÉB:

- Az építési övezet telkein csak az alábbiak helyezhetők el:
 - vendéglátó épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportépület

12. §

a) A HÉSZ 3. sz. melléklet 3. pontja, a Központi vegyes terület előírásai az alábbiak szerint kiegészülnek a Vk-2F övezet részletes előírásaival:

KÖZPONTI VEGYES TERÜLET 2F

AZ ÖVEZET JELE	Vk-2F	KÖZPONTI VEGYES TERÜLET 2F	
		SZ	65%
		8m	10.000
BEÉPÍTÉSI MÓD	szabadonálló		
ELŐKERT	szabályozási terv szerint		
OLDALKERT, HÁTSÓKERT	szabályozási terv szerint		
MAX BEÉPÍTETTSÉG	65 %		
MAX SZINT ALATTI BEÉPÍTETTSÉG	80 %		
MAX SZINTSZÁM	P+F+1+tetősint		
MAX SZINTTERÜLETI MUTATÓ	2,2		
MAX ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	8 m		
MAX TETŐ(GERINC) MAGASSÁG	Az épület nem akadályozhatja a kastélyból a kilátást		
MAX HOMLOKZATMAGASSÁG			
HOMLOKZAT	A homlokzati sík 80 m-nél hosszabb nem lehet. Ennél hosszabb homlokzaton legalább 1 m mély tagolást, vagy törést kell alkalmazni. Műemléki környezetbe illő, igényes és időtálló anyagok használata kötelező.		
MIN. TELEKTERÜLET	10.000 m ²		
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	0-45°		
TETŐFEDÉS ANYAGA	Műemléki környezetbe illő.		
MAX LAKÁSSZÁM	Nem építhető		
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes		
KERÍTÉS	Nem építhető		
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül		
MIN. ZÖLDFELÜLET	20%		

EGYÉB:

- A tetőn gépészeti berendezés csak homlokzat mögé rejtve helyezhető el
- A tetősinten elhelyezett bruttó szintterület legfeljebb a telek beépített területének 30%-a lehet.
- Az övezet ingatlanain belül a jelenlegi buszparkolók száma nem csökkenthető.

b) A HÉSZ 3. sz. melléklet 3. pontja, a Központi vegyes terület előírásai az alábbiak szerint kiegészülnek a Vk-4K övezet részletes előírásaival:

KÖZPONTI VEGYES TERÜLET - 4K

AZ ÖVEZET JELE	Vk-4K	SZ	85%
		8m	10.000
BEÉPÍTÉSI MÓD	szabadonálló		
ELŐKERT	szabályozási terv szerint		
OLDALKERT, HÁTSÓKERT	szabályozási terv szerint		
MAX BEÉPÍTETTSÉG	85 %		
MAX SZINT ALATTI BEÉPÍTETTSÉG	85 %		
MAX SZINTSZÁM	P+F+1+tetőszint		
MAX SZINTTERÜLETI MUTATÓ	2,8		
MAX ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	8 m		
MAX HOMLOKZATMAGASSÁG	-		
HOMLOKZAT	A homlokzati sík 80 m-nél hosszabb nem lehet. Ennél hosszabb homlokzaton legalább 1 m mély tagolást, vagy törést kell alkalmazni. Igényes és időtálló anyagok használata kötelező.		
MIN. TELEKTERÜLET	10.000 m ²		
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	0-45°		
MAX TETŐGERINC MAGASSÁG	-		
TETŐFEDÉS ANYAGA	Igényes és időtálló anyagok használata kötelező. - Lapostető járható, vagy zöldtető lehet. - Az erősen fényvisszaverő anyagokat (fémlemezek) úgy lehet használni, ha a környezetükben zavaró hatást nem okoznak.		
MAX LAKÁSSZÁM	Nem építhető		
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes		
KERÍTÉS	Nem építhető		
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül		
MIN. ZÖLDFELÜLET	A be nem épített terület 50%-a		

- EGYÉB:
- A tetőszinten elhelyezett bruttó szintterület legfeljebb a telek beépített területének 30%-a lehet.
 - Az épületbe helyezhető gépészeti berendezéseket zárt térben kell elhelyezni.
 - Az LN_{INT} övezet határától mért 50 m-en belül nem helyezhetők el:
 - buszpályaudvar zárt területének szellőzői,
 - zárt személygépjármű parkoló, buszparkoló szellőzői
 - buszpályaudvar nyitott része
 - A rálátás miatt az épületek tetőszintjét, (tetejét) az épület nézeteként kell kezelni, ezért az építési engedélyezési tervdokumentációnak tetőfelülnézeti rajzot is kell tartalmaznia a homlokzatokra előírtak szerint.
 - A tetőszintet (tetőt) úgy kell kialakítani, hogy az felülnézetben is esztétikus legyen.
 - Az épületek kiszolgálása nem történhet sem a park-gyalogos sétány, sem a patak, sem a Szabadság út felől.
 - A telek zöldfelületének minden 150 m²-e után egy db, nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni.

c) A HÉSZ 3. sz. melléklet 3. pontja, a Központi vegyes terület előírásai az alábbiak szerint kiegészülnek a Vk-4L övezet részletes előírásaival:

KÖZPONTI VEGYES TERÜLET – 4L

AZ ÖVEZET JELE	Vk-4L	Z	85%
		8m	900
BEÉPÍTÉSI MÓD	Zártsorú		
ELŐKERT	szabályozási terv szerint 1m, 3m		
OLDALKERT, HÁTSÓKERT			
MAX BEÉPÍTETTSÉG	85 %		
MAX SZINT ALATTI BEÉPÍTETTSÉG	85 %		
MAX SZINTSZÁM	P+F+1+tetőszint		
MAX SZINTTERÜLETI MUTATÓ	2,8		
MAX ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	8 m		
MAX HOMLOKZATMAGASSÁG	-		
HOMLOKZAT	Igényes és időtálló anyagok használata kötelező.		
MIN. TELEKTERÜLET	900 m ²		
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	0-45°		
MAX TETŐGERINC MAGASSÁG	-		
TETŐFEDÉS ANYAGA	Igényes és időtálló anyagok használata kötelező. - Lapostető járható, vagy zöldtető lehet. - Az erősen fényvisszaverő anyagokat (fémlemezek) úgy lehet használni, ha a környezetükben zavaró hatást nem okoznak.		
MAX LAKÁSSZÁM	Nem építhető		
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes		
KERÍTÉS	Csak az árufeltöltés, kiszolgálás takarására építhető		
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül, vagy közterületen, vagy 250 m-en belül idegen telken		
MIN. ZÖLDFELÜLET	A be nem épített terület 50 %-a		

EGYÉB:

- Az épületbe helyezhető gépészeti berendezéseket zárt térben kell elhelyezni.
- A rálátás miatt az épületek tetőszintjét, (tetejét) az épület nézeteként kell kezelni, ezért az építési engedélyezési tervdokumentációnak tetőfelülnézeti rajzot is kell tartalmaznia a homlokzatokra előírtak szerint.
- A tetőszintet (tetőt) úgy kell kialakítani, hogy az felülnézetben is esztétikus legyen.
- Az épületek kiszolgálása nem történhet a park felől.
- A telek zöldfelületének minden 150 m²-e után egy db, nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni.

d) A HÉSZ 3. sz. melléklet 3. pontja, a Központi vegyes terület előírásai az alábbiak szerint kiegészülnek a V_k 7 övezet részletes előírásaival:

KÖZPONTI VEGYES TERÜLET 7

AZ ÖVEZET JELE	V _k -7	KÖZPONTI VEGYES TERÜLET 7	
		SZ	40%
		7	1200
BEÉPÍTÉSI MÓD	szabadonálló		
ELŐKERT	kialakult		
OLDALKERT, HÁTSÓKERT	OTÉK szerint		
MAX BEÉPÍTETTSÉG	40 %		
MAX SZINTSZÁM	F+1+tetőszint		
MAX SZINTTERÜLETI MUTATÓ	1		
MAX ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	7,0 m, műemlék épületé KÖH szerint		
MAX HOMLOKZATMAGASSÁG	-		
HOMLOKZAT	Vakolt, kő lábazattal, fa nyílászárók		
MIN. TELEKTERÜLET	1200 m ²		
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	38-45°, műemlék épületen a jelenlegi		
TETŐFEDÉS ANYAGA	Égetett kerámia cserép		
MAX LAKÁSSZÁM	Nem építhető		
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes		
KERÍTÉS	Hagyományörző megjelenésű, műemlék telkén nem építhető		
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül felszíni parkolóban, vagy közterületen, vagy 250 m-en belül idegen telken		
MIN. ZÖLDFELÜLET	A be nem épített terület 50 %-a		

EGYÉB:

13. §

a) A HÉSZ 3. sz. melléklet 6. pontja, a Különleges terület előírásai az alábbiak szerint kiegészülnek a K-St-1 övezet részletes előírásaival:

KÜLÖNLEGES TERÜLET St-1

AZ ÖVEZET JELE	K-St-1	Különleges terület előírásai	
		SZ	25%
		8m	30.000
BEÉPÍTÉSI MÓD	szabadonálló		
ELŐKERT	Szabályozási terv szerint		
OLDALKERT, HÁTSÓKERT	nincs		
MAX BEÉPÍTETTSÉG	25 %		
MAX SZINT ALATTI BEÉPÍTETTSÉG	40 %		
MAX SZINTSZÁM	P+F+1+tetőszint		
MAX SZINTTERÜLETI MUTATÓ	1		
MAX ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	8 m		
MAX HOMLOKZATMAGASSÁG	-		
HOMLOKZAT	A homlokzati sík 80 m-nél hosszabb nem lehet. Ennél hosszabb homlokzaton legalább 1 m mély tagolást, vagy törést kell alkalmazni. Műemléki környezetbe illő anyagok használata kötelező.		
MIN. TELEKTERÜLET	30.000 m ² , a telek a szabályozási terv szerint alakítható		
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	0-45°,		
MAX TETŐGERINC MAGASSÁG	-		
TETŐFEDÉS ANYAGA	Műemléki környezetbe illő anyagok használata kötelező.		
MAX LAKÁSSZÁM	Nem építhető		
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes		
KERÍTÉS	legfeljebb 40 cm magas lábazattal, felette legalább 70 %-ban áttört, max 2,0 m magassággal		
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül		
MIN. ZÖLDFELÜLET	40 %		

EGYÉB: A telken több építmény is elhelyezhető, mely esetben kötelező a feltételek tisztázására jogerős elvi építési engedély megszerzése

- A tetőszinten elhelyezett bruttó szintterület legfeljebb az alatta lévő szint bruttó szintterületének legfeljebb 70%-a lehet.
- Az építési övezet teljes területén legfeljebb 100 parkoló helyezhető el felszínen.
- Az épület(ek) építési engedélyezési terveiben akusztikai számítással kell igazolni a vonatkozó jogszabályoknak való megfelelést, ha akusztikai szempontból védendő helyiség épül az Ady Endre úti telekhatártól mért 50 m-en belül (a szabályozási terven jelölt sávban).
- A beültetési kötelezettséggel érintett területen a burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a 15 %-ot. A zöldfelületeket kizárólag őshonos, a termőhelyi és a táji adottságainak megfelelő fajok alkalmazásával, ligetes fásítással kell kialakítani.

b) A HÉSZ 3. sz. melléklet 6. pontja, a Különleges terület előírásai az alábbiak szerint kiegészülnek a K-St-2 övezet részletes előírásaival:

KÜLÖNLEGES TERÜLET St-2

AZ ÖVEZET JELE	K-St-2	SZ	25%
		5,5	1200
BEÉPÍTÉSI MÓD	szabadonálló		
ELŐKERT	Szabályozási terv szerint		
OLDALKERT, HÁTSÓKERT	OTÉK szerint		
MAX BEÉPÍTETTSÉG	25 %		
MAX SZINT ALATTI BEÉPÍTETTSÉG	40 %		
MAX SZINTSZÁM	P+F+tetőszint		
MAX SZINTTERÜLETI MUTATÓ	0,6		
MAX ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	5,5 m		
MAX HOMLOKZATMAGASSÁG	-		
HOMLOKZAT	Műemléki környezetbe illő anyagok használata kötelező.		
MIN. TELEKTERÜLET	1200		
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	35-45°		
MAX TETŐGERINC MAGASSÁG	-		
TETŐFEDÉS ANYAGA	Műemléki környezetbe illő anyagok használata kötelező.		
MAX LAKÁSSZÁM	Nem építhető		
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes		
KERÍTÉS	Legalább 70 %-ban áttört, legfeljebb 40 cm magas lábazattal, max 2,0 m magassággal		
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül		
MIN. ZÖLDFELÜLET	40 %		

EGYÉB:

- A beültetési kötelezettséggel érintett területen a burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a 15 %-ot. A zöldfelületeket kizárólag őshonos, a termőhelyi és a táji adottságainak megfelelő fajok alkalmazásával, ligetes fásítással kell kialakítani.

14. §

- a) A HÉSZ 4. sz. melléklet 4. pontja, a Zöldterület előírásai az alábbiak szerint kiegészülnek a Z-AP-1 övezet részletes előírásaival:

ZÖLDTERÜLET AP-1

<i>AZ ÖVEZET JELE</i>	<i>Z-AP-1</i>
-----------------------	---------------

Z-AP-1 jelű övezet az Alsópark területén a királyi kastély előteréül szolgáló közpark övezete

- a.) Az övezetben történő beavatkozások tervezésekor, a megvalósítás és a fenntartás során elsődlegesen a műemlékvédelem és az idegenforgalom szempontjait kell előtérbe helyezni.
- b.) Az övezetbe tartozó parkterület rendezésekor a fás növényzet ritkításával, a gyalogutak és a pihenőhelyek megfelelő kialakításával biztosítani kell az övezet területéről a kastély irányába megnyíló vizuális térkapcsolatot.
- c.) A szabályozási terven jelölt, a Szabadság úttal párhuzamos sétányt közvilágítással együtt kell megépíteni.
- d.) Az övezet területén
 - épület (vendéglátó is) 0,2% beépíthetőséggel helyezhető el, a szabályozási terven jelölt területen belül,
 - mesterséges díszító létesíthető,
 - kerítés csak teljesen áttörten, játszótér és ideiglenes jelleggel rendezvénytér elkerítésére építhető.
- e.) Az övezetben nem építhető sportpálya.
- f.) Faültetés, burkolat-építés, a tó kialakítása, tereprendezés, utcabútor kihelyezés csak az övezet teljes területére készített, egységes kertépítészeti terv alapján történhet akkor is, ha a megvalósítás ütemezett.
- g.) A kertépítészeti tervet a helyi építészeti-műszaki tervtanácsnak véleményeznie kell.

- b) A HÉSZ 4. sz. melléklet 4. pontja, a Zöldterület előírásai az alábbiak szerint kiegészülnek a Z-AP-2 övezet részletes előírásaival:

ZÖLDTERÜLET AP-2

<i>AZ ÖVEZET JELE</i>	<i>Z-AP-2</i>
-----------------------	---------------

Z-AP-2 jelű övezet az Alsópark területén a természetközeli állapotú közpark övezete

Az övezet területén a területre jellemző, kialakult értékes fás növénytársulások megtartásával a természetvédelem szempontjait érvényesíteni kell.

- a) Az övezet területén csak gyalogutak létesíthetők.
- b) Az övezet területén nem helyezhető el:
 - épület, építmény, sportpálya, kerítés
 - közművek nyomvonalas elemei, vízmű-, termálkút
 - parkoló.

- b) Az övezetben, az itt élő védett növények élőhelyeinek védelme miatt minden változtatás csak a természetvédelmi hatóság véleményének figyelembe vételével történhet.
- c) A HÉSZ 4. sz. melléklet 4. pontja, a Különleges terület előírásai az alábbiak szerint kiegészülnek a Z-AP-3 övezet részletes előírásaival:

ZÖLDTERÜLET AP-3

AZ ÖVEZET JELE	Z-AP-3
-----------------------	---------------

Z-AP-3 jelű övezet az Alsópark területén rekreációs célokat szolgáló közpark övezete

- a) Az övezet területén
- épület 0,2 % beépíthetőséggel helyezhető el a szabályozási terven jelölt területen belül. A beépítettséget az övezet teljes területére kell vonatkoztatni.
 - Kerítés csak teljesen áttörten, játszótér, közmű épület, és műtárgy elkerítésére építhető.
- b) A szabályozási terven „gyepként fenntartandó terület, rendezvénytér”-ként jelölt részt (Világfa környéke) rendezvények céljára gyepvel fedetten kell megtartani, ezért ezen a területen:
- építmény nem helyezhető el
 - sportpálya nem építhető
 - a szabad tér funkcióját, használatát zavaró fa, cserje nem telepíthető.”

15. §

- (1) Jelen Önkormányzati rendelet 2008.-én lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egy időben a város szabályozási tervének az Alsópark Szabályozási Terve területére vonatkozó szabályozási elemei hatályukat veszítik, helyükbe e rendelet mellékletét képező szabályozási terv lép.

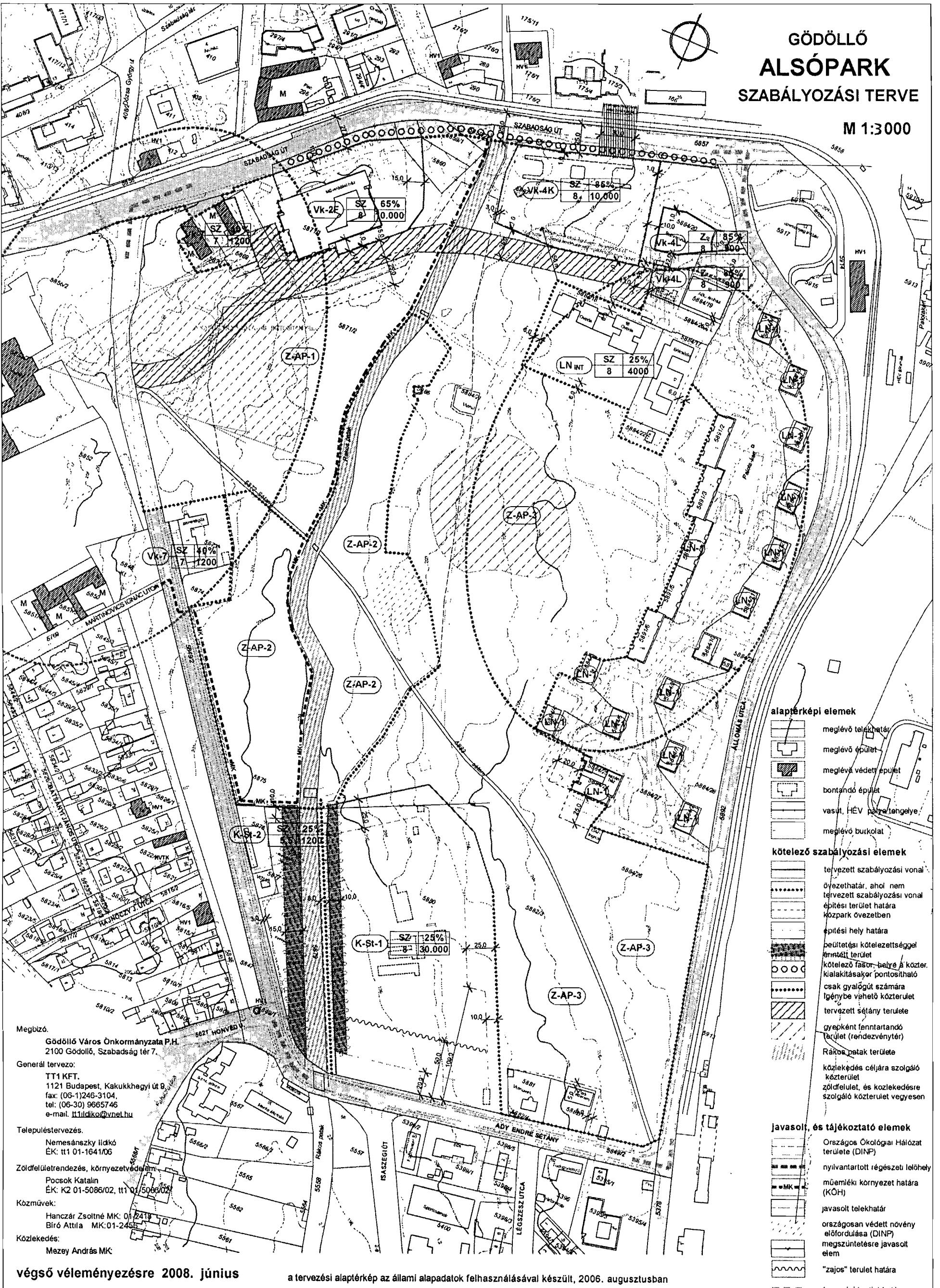
Gödöllő, 2008.

Dr. Gémesi György
polgármester

Dr. Nánási Éva
jegyző

GÖDÖLLŐ ALSÓPARK SZABÁLYOZÁSI TERVE

M 1:3000



- alaptérképi elemek**
- meglévő telekhatár
 - meglévő épület
 - meglévő védett épület
 - bontandó épület
 - vasút, HÉV pálya tengelye
 - meglévő burkolat
- kötelező szabályozási elemek**
- tervezett szabályozási vonal
 - övezethatár, ahol nem tervezett szabályozási vonal
 - építési terület határa
 - peületes kötelezettséggel érintett terület
 - kötelező fasor, mely a közterület felületén csak gyalogút számára igénybe vehető közterület
 - tervezett sétány területe
 - gyepként fenntartandó terület (rendezvényter)
 - Rákóczi-patak területe
 - közlekedés céljára szolgáló közterület
 - zöldfelület, és közlekedésre szolgáló közterület vegyesen
- javasolt, és tájékoztató elemek**
- Országos Ökológiai Hálózat területe (DINP)
 - nyilvántartott régészeti lelőhely
 - műemléki környezet határa (KÖH)
 - javasolt telekhatár
 - országosan védett növény előfordulása (DINP)
 - megszüntetésre javasolt elem
 - "zajos" terület határa
 - tervezési terület határa

Megbízó:
Gödöllő Város Önkormányzata P.H.
2100 Gödöllő, Szabadság tér 7.

Generál tervező:
TT1 KFT.
1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.
fax: (06-1)246-3104.
tel: (06-30) 9665746
e-mail: tt1@tt1ko.vnet.hu

Településtervezés:
Nemesánszky Ildikó
ÉK: tt1 01-1641/06

Zöldfelületrendezés, környezetvédelem:
Pocsok Katalin
ÉK: K2 01-5086/02, tt1 01/5086/02

Közművek:
Hanczár Zsoltné MK: 01-2419
Bíró Attila MK: 01-2455

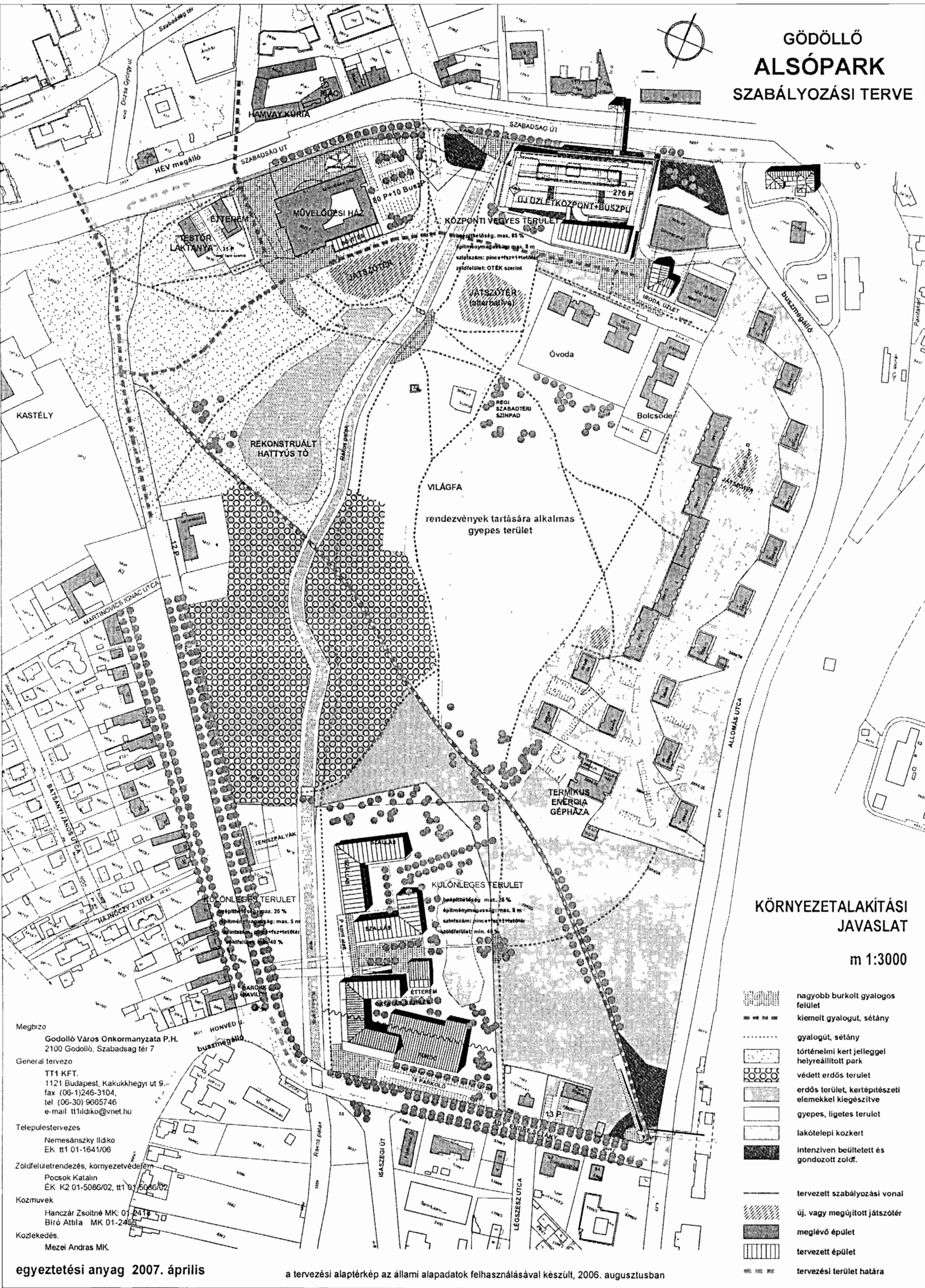
Közlekedés:
Mezey András MK

végző véleményezésre 2008. június

a tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült, 2006. augusztusban

M 1:3000

GÖDÖLLŐ
ALSÓPARK
SZABÁLYOZÁSI TERVE



KÖRNYEZETALAKÍTÁSI
JAVASLAT

m 1:3000

- nagyobb burkolt gyalogos felület
- kiemelt gyalogut, sétány
- gyalogut, sétány
- történelmi kert jelleggel helyreállított park
- védett erdős terület
- erdős terület, kertépítészeti elemekkel kiegészítve
- gyepes, ligetes terület
- lakótelepi kocskert
- intenzíven beültetett és gondozott zöldf.
- tervezett szabályozási vonal
- új, vagy megújított játszótér
- meglévő épület
- tervezett épület
- tervezési terület határa

Megbízó
Gödöllő Város Onkormányzata P.H.
2100 Gödöllő, Szabadság tér 7

General tervező
TT1 KFT.
1121 Budapest, Kakukhegyi ut 9.
fax (06-1)246-3104.
tel (06-30) 9065746
e-mail tt1@idoiko@vnet.hu

Telepulestervező
Nemesánszky Ildiko
EK tt1 01-1641/06

Zöldfelületrendezés, környezetvédelem
Pocsok Katalin
EK K2 01-5086/02, tt1 01-5086/02

Kozmuvek
Hanczár Zsoltné MK: 01-2419
Bíró Attila MK 01-2455

Közlekedés.
Mezei Andras MK

egyeztetési anyag 2007. április

a tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült, 2006. augusztusban

Gödöllő
ALSÓPARK
Szabályozási Terve

Megbízó: Gödöllő Város Önkormányzat P.H.
Gödöllő, 2100 Szabadság tér 7.

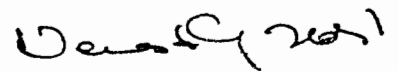
Tervező: TT1 Tanácsadó és Tervező Kft
Budapest, 1121 Kakukkhegyi út 9.
Tel/fax: 1-246 31 04
e-mail: tt1ildiko@vnet.hu

Felelős tervező

Településtervező:

Nemesánszky Ildikó

TT1 01-1641/06



Zöldfelületek, környezetvédelem:

Pocsok Katalin

tt1 01-5086/02

Közlekedés:

Mezey András

MK K1-1/08-0583

Közművek:

Hanczár Zsoltné
Bíró Attila

MK 01-2418
MK 01-2456

Tartalomjegyzék

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet
Szabályozási terv

m 1:3000

ALÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Szöveges munkarészek

- I. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA
- II. AZ ALSÓPARK TERÜLETÉNEK HELYZETE, ÁLLAPOTA
TELEPÜLÉSSZERKEZET
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÁLLAPOTA, ÉS JELLEMZŐI
TERVI ELŐZMÉNYEK
ZÖLDFELÜLETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA
- III. SZABÁLYOZÁSI TERV
KÖRNYEZETALAKÍTÁS, TERVEZETT BEÉPÍTÉS
ÉPÍTETT KÖRNYEZET TERVEZETT SZABÁLYOZÁSA
ZÖLDFELÜLETEK SZABÁLYOZÁSA, JAVASLATOK
- IV. KÖZLEKEDÉS
JELENLEGI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA
KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT
- V. KÖZMŰELLÁTÁS
KÖZMŰELLÁTÁS JELENLEGI HELYZETE
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
- VI. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETI HATÁSOK VIZSGÁLATA

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

I. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

Gödöllő elmúlt 300 évének története összeforr a Gödöllői Kastély történetével. A Felső-, és az Alsópark kialakítása a kastély 1730 körüli, Grassalkovich Antal féle építésével egy időben kezdődött, ettől kezdve folyamatosan alakították a kor divatjának, és a szükségleteknek megfelelően. A II. világháborút követően a kastéllyal együtt magára hagyták, szocializmus éveiben semmilyen tervszerű fejlesztés nem volt.

A szabályozási terv készítésének célja az Alsópark rangjához méltó rehabilitációja és funkcionális fejlesztése. Örökségvédelmi és ökológiai jelentőségének tiszteletben tartása, értékeinek megőrzése mellett olyan többfunkciós városi közpark létrehozását tűzte ki célul a város, mely szervesen kapcsolódik a városközpontozhoz és a Kastélyhoz, összhangot teremt a város meglévő és tervezett intézményei, lakóterületei, úthálózata, és egyéb szerkezeti elemei között.

A tervben a konfliktusok feloldásán, a különböző funkciókkal harmonizáló térszerkezet kialakításán, a kapcsolódási problémák (Kastély, városközpont, Múvelődési Központ, autóbusz pályaudvar, vasútállomás, lakótelep) megoldásán túl:

- ki kell térni a park rehabilitációjának, és a Rákos patak partja revitalizálásának, az egykori Hattyús tó helyreállításának módjára, és mikéntjére,
- a területre vonatkozó hatályos tervekben is szerepeltetett, termálvízhez kötődő fejlesztési szándéknak – termálvízre alapozott oktató, gyógyászati és wellness szolgáltató létesítmény – megfelelően aktualizált építésszabályozási feltételeket kell meghatározni,
- a városfejlesztési és befektetői szándékok összehangolásával biztosítani kell a térségi szerepet betöltő autóbusz-állomás és a Szabadság út mentén új térfalként megjelenő városi kereskedelmi-szolgáltató, intézményi terület megvalósításának városrendezési-szabályozási feltételeit.

II. AZ ALSÓPARK TERÜLETÉNEK HELYZETE, ÉS ÁLLAPOTA

TELEPÜLÉSSZERKEZET

KORÁBBI, ÉS JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT

Az Alsópark területe ösidők óta lakott volt, a régészek ide teszik a középkori falut is.

A XVIII. századi Gödöllőt egykor körülvevő hajdan erdős, ligetes területek a város terjeszkedésével folyamatosan zsugorodtak; mára a belterületen csak a Haraszi erdő, az Erzsébet-park, a Felső-, és Alsópark, valamint a Fácános alkotta zöldterület-sáv maradt meg. Ezek a település beépített részei között húzódó zöldterületek a város különleges adottságai közé tartoznak.

Míg a Felsőpark kialakítása óta egy határozottan körülhatárolt, és közel az eredeti méretét megtartott kastélykert, addig az Alsópark, –mely korábban közvetlenül kapcsolódott a kastély vadaskertjéhez, és a fácánoshoz–, egy területében változó, kevésbé lehatárolt, a természetes jellegét sokkal inkább megőrző terület volt.

A Szabadság út valószínűleg már a középkorban is fontos országút, ennek mentén alakult ki a XVIII. században a falu az igen nagy méretű piactérrel; északi oldalán a Hamvay kúriával (1662), és a kastély építése előtti időkben a mai kastélykápolna helyén állt református

templommal. A piactér kastély előtti részét a XIX. század elején parkosították. A patak jobb partján, a déli oldalon a főtérre néző, hagyományos beépítésű telkek sorát csak az 1980-as években bontották meg, amikor a művelődési központ építésének érdekében lebontották a térfalat. A pusztulástól két épület menekült meg, ma mindkettő műemlék; az un. testőrlaktanya üresen, rossz állapotban várja sorsát, míg a szomszédos épületben étterem üzemel.

A kastély építésének idején a Rákos patak jobb partja teljesen beépített; a város piacteréről Isaszegre, és Valkóra induló út menti lakóházak kertjei a patakig értek; a házsort a királyi korszakban, valószínűleg az 1870-es években számolták fel. A korábbi állapot egyetlen mementója a zeneiskola épülete; ettől délre a természet visszahódította a magára hagyott területet, és a környékre jellemző szil-, tölgy-, és kőrisfák nőttek.

Az Ady Endre út kelet felé forduló szakasza korábban részét képezte a Fácánosba tartó fasornak; a SZIE kertészete pedig már az 1840-es évek térképein is kertészetként szerepel.

A patak bal partja sokáig teljesen beépítetlen, az országúttól kerítés zárta le a parkot. A déli, park felőli oldalon XIX. század első felétől látható a térképeken egy ismeretlen funkciójú épület, mely a babati istállókastélyhoz, és a prэшázhoz vezető allék metszéspontjának közelében épült meg. (Az út túloldala majd fél századdal később kezd beépülni, ekkortól viszont a település erre terjeszkedik.) A reformkorban a tájképi kert részeként alakítják ki a patak felduzzasztásával a Hattyús tavat.

A park egységét először a vasút építése bontja meg (ez egybe esik a királyi korszak elejével); a kastély-közelik rész leválik a keleti területektől, és határozottabban park jellegű kialakítást kap, a Hattyús tavat betemetik. A vasút másik oldalán maradt vadaskert elsődleges funkciója a királyi, sőt, a kormányzói korszakban is a vadászat marad.

Döntő változást a területhasználatban a háborút követő évek hoztak: a kastélyparkból mindenki számára, és fizikailag is nyitott park lett, a kastéllyal viszont megszűnt a funkcionális kapcsolat. Az 1980-as években a zöldterület jelentős veszteségeket szenved: új nyomvonalra kerül az Állomás utca csomópontja, a 3. jelű út mellé telepítik a buszpályaudvart, és egy benzinkutat, és ekkor kezdődik a lakótelep építése, mely 750 lakás építését jelentette a hozzá kapcsolódó óvodával, és bölcsődével, valamint kereskedelmi létesítményekkel.

A forgalom növekedése, és a HÉV szükségessé tette a közlekedési nyomvonal (3. j. út) zárttá tételét az Alsópark melletti szakaszon: az északról érkező utcák kapcsolatát a főúttal megszüntették, a városközpont gyalogosan is nehezen közelíthető meg. A kastély és az Alsópark kapcsolatát szerkezetileg, funkcionálisan, és a látvány szempontjából is nagy mértékben gyengíti az Ady Endre sétány kiépítettsége, és gépkocsiforgalma.

A településszerkezet változásának folyamatát az Örökségvédelmi Hatástanulmány mutatja be részletesen.

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV SZERINTI TERVEZETT TERÜLET FELHASZNÁLÁS

A tervezési terület mintegy 30 hektáros területével, –melynek határai az Ady Endre sétány – Állomás utca – Szabadság út–, a hatályos Településszerkezeti Terv szerint több területfelhasználási egységbe esik.

A kertészetet leszámítva, és a buszpályaudvart központi vegyes funkciónak elfogadva a szerkezeti terv övezetei megfelelnek a jelenlegi területhasználatnak.



A jellemzően park jellegű részek Z-kp, a Szabadság út menti intézmények területei központi vegyes (KV), a lakótelep pedig nagyvárosi lakó (NL) övezetbe kerültek. A Szent István

Egyetem Agrártudományi Kara használatában álló, ma oktatási és kutatási célokat szolgáló kertészet területe a távlati hasznosítást figyelembe véve Kü-St (strand terület) övezeti besorolást kapott.

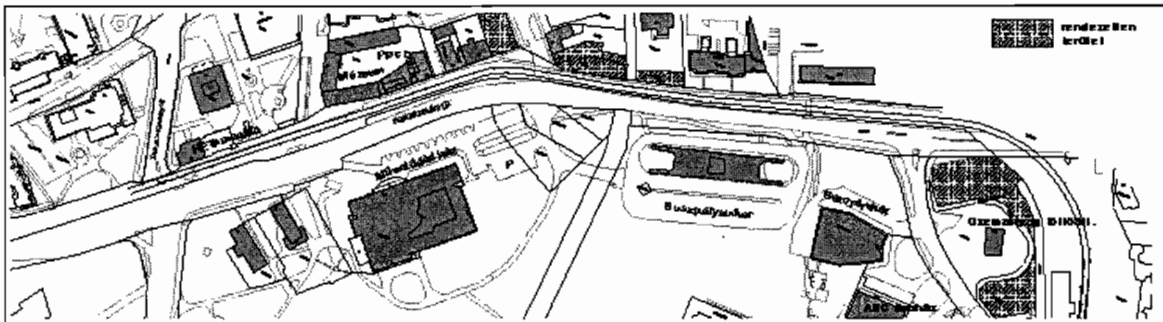
A kertészet területén már a 60-as évek óta terveztek strandot kialakítani; jelenleg a város és az egyetem vezetése inkább egy gyógyászati célokat is szolgáló termálfürdő megvalósítását szeretné.

A településszerkezeti terv vonatkozó részlete a rajzi munkarészek között található.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÁLLAPOTA, JELLEMZŐI

BEÉPÍTÉS JELLEGE VÁROSKÉP AZ EGYES TERÜLETEKEN

• Szabadság út (3-as út) menti beépítés



A Szabadság út országos főút, ezen a szakaszon a Hév pályával kísérvé, egyben a városközpont déli határa. A közlekedésre használt felület erősen funkcionális kialakítású, az út esztétikai megjelenésére nem sok gondot fordítottak.

A Dózsa György úti csomópontban a HÉV két szintes megállója felújításra szoruló, szép épület. Ezt követi a már említett Hamvay Kúria, szintén két szinttel, melyben jelenleg a városi múzeum található. Az épület múltjánál, megjelenésénél, tömegénél fogva az útszakasz legszebb, meghatározó eleme. Ide kapcsolódik a piac új, színvonalas épülete, melynek talán a színválasztása nem a legmegfelelőbb: a szürkés árnyalatok nem tudnak harmóniába kerülni a környező épületek meleg árnyalataival.

Az út kanyarulatában lévő két tömb átépülés alatt áll, több épületet lebontottak, helyükre a közeljövőben új kerül. Az utcakép ezen a részen most szétesett, rendezetlen.

A patakot átlépve az utcavonaltól hátrébb húzva áll, és így sajnálatosan nem érvényesül a XX. század első felében épült, és most a SZIE által használt szép, kétszintes, lapostetős, helyi védettség alatt álló épület. Az előtte lévő kis közterület nincs köztérként kialakítva.

Ezt követően jellegtelen, többszintes (3-5) lapostetős épületek az utcától 5-10 m-re szabadon állnak.

A déli, park felőli oldalon a régi beépítésből két, műemlék épület maradt ránk. Az első, uradalmi épület a XVIII. század közepén készült. Az egyemeletes, barokk stílusú épületben a Grassalkovichok idején az uradalom jószágigazgatói laktak. A királyi időszakban alakították át: ekkor készült a kastély felé eső homlokzatának közepén a faveranda. Ebben az időben az épület egyik részében a várkapitány lakása volt, másik részében Erzsébet királyné titkári hivatala működött. 1920 után a kormányzói testország laktanyája volt. A Szabadság út 4. sz. földszintes, jól karbantartott barokk ház, étteremnek használják; a közelmúltban a park felőli oldalán hozzáépítettek.

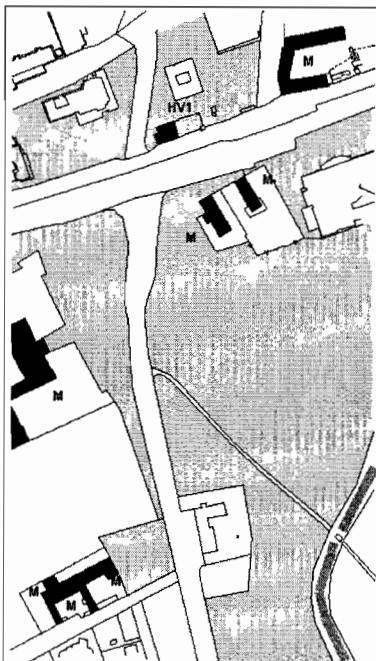
A művelődési házat megépítése óta, vagyis az elmúlt 25 évben nem újítták fel, megjelenése nem változott. Építésével a történelmi telekstruktúrát, és a történelmileg kialakult térfalat megsemmisítették. Homlokzatának elsősorban a hossza az, amely nagyságrendileg eltér a környezettől, illetve konkurál a kastély főhomlokzatával. Az épület magassága általában nem zavaró, de a legmagasabb része éppen a kastély tengelyének közelébe esvén eltakarja a kastélyból a korábbi kilátást a környező tájra.

A művelődési ház mellett a szobrok elhelyezése (cserkész szobor, Vass Albert mellszobra, trianoni emlékmű) nem szolgálja a közterek minőségének emelését.

Ettől a ponttól a Szabadság út déli oldala az elmúlt 30 év esztétikailag, és műszaki állapotát tekintve is avult épületekkel beépített: mind a buszpályaudvar épülete, melyben a közösségi tereken kívül a Volán irodái is helyet kaptak, mind a bútoráruház bontásra érett. A csomópontot követően, a tervezési területen kívül a benzinkút épülete zárja a sort, melyet ugyan felújítottak, de környezete rendkívül rendezetlen. Szigorúan nézve azt lehet mondani, hogy a művelődési ház épületétől a Hév-átjáróig hozzávetőleg 400 m hosszúságban a 3. j. utat egy 50-80 m széles, közlekedést szolgáló terület kíséri.

A heterogén épületekkel szegélyezett út mindkét irányból a patak felé lejt, és itt egy határozott kanyarulatot is vesz, de ezt nem kíséri határozott térfal; ebből is származik, hogy a városkép minden rendezettséget nélkülöző, széteső.

• műemlékek közvetlen környezete



A tervezési területen belül 2 műemlék található, viszont az észak-nyugati parkrész határoló közterületei mentén több is: elsősorban a kastély és a Hamvay Kúria, de a kastélytól délre az Ady Endre út és Martinovics utca sarkán a közelmúltban országos védeltséget kapott, a Grassalkovich-uradalom főtisztjének, illetve számtartójának lakóháza. A zeneiskola ugyan nem műemlék, de tömege hagyományos, illeszkedik a környezetéhez. Fontos funkciója, hogy a XIX. század végéig meglévő, és akkor felszámolt beépítés egyetlen megmaradt eleme, így általa őrződött meg a kastély előterében a reformkori térszerkezet.

A park méltó környezete, sőt középpontja lehetne a műemlék-együttesnek, de sajnálatos módon a park kialakítása olyan, hogy a tér nem árul fel, a fiatal platánsor, és más, esetlegesen telepített, ide nem illő fák (pl. nyír) szabdalják a teret, és akadályozzák az épületekre a rálátást. Elsősorban a csomópont közelében igen zavaró Az Ady Endre út kialakítása, mely itt 6 sávossá duzzad. Az út mentére telepített, ide nem illő műkö virágtartók csak fokozzák a lepusztultság érzését, amit a düledező, és drótkerítéssel körbevett testőrlaktanya látványa okoz.

• Ady Endre sétány

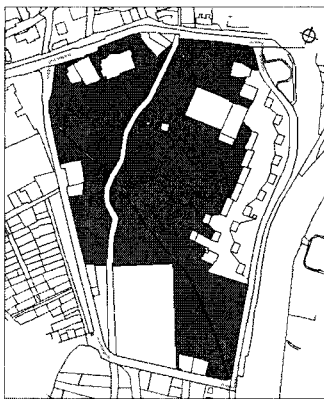
Az Ady Endre sétány, melynek észak-déli szakasza a tulajdonképpeni Isaszegre vezető út, majd a patakon átérve, és keleti irányba fordulva a Fácánosba vezető allé megmaradt darabja, fasoraival máig őriz valamit abból a pompából, és nagyvonalúságból, ami egykor a kastély környezetét jellemezte. A parkkal átellenes oldalon a beépítés általában hagyományos, 1-2 szintes, a dús növényzetű kertekkel jól illeszkedik. A kellemes képet csak a „sarkokon” bontja meg a mentőállomás, és a vasútállomás környéki magasabb, és igénytelen épületegyüttes.

A park felőli oldalon kevés épület áll; zavaró csak az építészeti gyenge minőségű étterem, és annak is elsősorban a kerítése.

• Palotakerti lakótelep

A lakótelep vitathatatlanul idegen elem a parkban, de zöldfelületei tiszták, gondozottak, így a lakókörnyezet kellemes. A közterület elsősorban az északi részen, a kereskedelmi egységek környezetében, és az óvoda, valamint a bölcsőde előtt szorulnak átépítésre, illetve kiépítésre. A nagyobb közterületi parkolók fásítása hiányzik. A lakótelep déli felében a nyugati oldalon a parkba betüremkedő, rossz helykihasználású parkoló megszüntetésére módot kell találni. Sokat nyerhetne a park, ha legalább az óvoda, és a bölcsőde épülete megújulhatna, átépülne a fabódéból képződött üzletsor, és rendeződne az előttük fekvő, helyenként fás, máshol kopár, kiépítetlen terület.

TELEKÁLLAPOTOK, BEÉPÍTETTSÉG



A hagyományos telekstruktúrát őrzi a két műemlék, és a zeneiskola telke, valamint két telek a patak és a Szabadság út találkozásánál. Ez utóbbiakon keresztül halad a buszpályaudvar, és a Művelődési ház parkolójának megközelítését szolgáló út, tehát ténylegesen közterületként használják őket. Így használják a barokk lakóház (ma étterem) telkének egy részét is; ezen keresztül vezet a városközpont megközelítését szolgáló aluljáró rámpája.

A szocializmus éveiben emelt épületeknek úszótelkeket alakítottak ki: ilyenek a lakótelep épületei, a bútorbolt, és az élelmiszer-áruház. A parkból hasítottak ki földrészletet az Ady Endre sétány melletti étteremnek, és a mellette lévő vízműgépháznak, valamint a parkon belüli vízmű-kutaknak. Nincs viszont önálló telke a buszpályaudvarnak.

Történelmileg kialakult, nagy telke van a kertészetnek, és a korábban szintén kertészetnek, később kutyaiskolának használt, a patak, és az út közé szorult háromszög alakú területnek, itt alakították ki a szennyvízáttemelő, és a párháznak használt szerény kis épület helyét is.

A park területét a patak, és az önálló telekként kialakított gyalogút osztja fel négy részre.

A beépítettség a park területén a teljes területre vetítve kicsi (0,7%, a buszpályaudvar nélkül 0,2%), az úszótelkeken 70-85% közötti. A barokk korban beépült 3 telken a beépítettség 15-35%, az óvodáé 15%, a bölcsődéé 30%.

TULAJDONVISZONYOK ÉS NYILVÁNTARTOTT TERÜLETHASZNÁLAT

A terület döntő többsége a Gödöllő Önkormányzat tulajdona, és jelentős az állami tulajdon is. Az állami területek kezelői az infrastruktúra kivételével jórészt a Gödöllői Királyi Kastély Kezelő Kht., és a Szent István Egyetem.

Magántulajdonú a testőr laktanya, a bútórúházzal felépítménye (földhasználati joggal), és Az Ady Endre úti étterem, valamint a lakótelep lakásai. Az élelmiszer-áruházzal a Match üzletláncé.

A nyilvántartott területhasználat általában megfelel a ténylegesnek, de közparkként szerepel a lakótelep feltáró útja, míg a park közel egyharmadát kitevő, a buszpályaudvart, a világfa környékét magába foglaló, és a lakótelep déli részéig húzódó terület nem az (közterület, és egyéb épület).

TERVI ELŐZMÉNYEK

FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓK

• Városfejlesztési koncepció

A koncepció a város erősségei között sorolja fel a kastélyt, mint magas presztízsű intézményt, a gazdag kulturális hagyományokat és programokat, a termálvíz jelenlétét és az alacsony munkanélküliségből, valamint a jelentős értelmiségi rétegből, a versenyképes iparágak jelenlétéből fakadó magas helyi vásárlóerő potenciált. A gyengeségek között szerepel a nagy átmenő forgalom, a belső közlekedési gondok, a kevés idegenforgalmi szállás-, és vendéglátóhely, és az, hogy a kastélyba, egyetemre, nagyvállalatokhoz érkezők nem látogatják meg a várost. A javaslatok közül ki kell emelni a „belváros-kép javítása, kiterjesztése a kastély felé, a csomópontban a gyalogos felületek növelése”, mint lehetőség a város értékeinek növelésére.

A „jövőképet meghatározó városfejlesztési pillérek” közül a tervezési terület vonatkozásában ki kell emelni a termálprogramot, és a gazdaságos városüzemeltetést, valamint a saját vízbázist.

Kiemelt városfejlesztési cél az Alsópark nagyobb mértékű bevonása a belváros életébe, és itt egy több tér együtteséből álló fórum megteremtése. Fontos az is, hogy a kastély vendégei a várost is nézzék meg; ehhez a koncepció szerint az Ady Endre sétány és a Szabadság út csomópontját kell átalakítani.

A koncepció javasolja a művelődési ház újraépítését, és egy szecessziós múzeum létrehozását, lehetőleg a belvárosban.

• Közlekedésfejlesztési koncepció

A közelmúltban elkészült koncepció a város közlekedésében rendkívül sok változással számol; ezek jó része, mint az országos úthálózat jelentős elemei, központi állami forrásokból valósulhatnak meg (M 31, 3 j. út elkerülő szakasza). A tervezés területen belül számol a kastély előtti útszakasz megszűnésével, és az Állomás utca északi ágának áthelyezésével, a HÉV pálya lesüllyesztése után. A koncepció forgalmi adatokat tartalmaz az egyes időintervallumokban, amelyeket a tervezéskor figyelembe kell venni.

• Szabadság tér rendezésének építészeti koncepciója

A Szabadság tér a város történelmileg kialakult főtere volt; a piactéri funkció megszűnése után elkezdett beépülni, és ma már számos kisebb nagyobb épület teszi érzékelhetetlenné a korábbi teret. A városszerkezetből következően a rendezési tervek mindig csak egy részét érintették, ezért a város meghívásos pályázat keretében szeretett volna megoldásokat kapni a tér egységes szemléletű rendezésére. A meghívottak építészek voltak, akik új épületek elhelyezésével javasolták a teret rendezni. A tervekből kitűnik, hogy a tér egységes használatának az egyik fő akadálya a Dózsa György úti csomópont, aminek megoldása tovább várta magára. A pályázat tanulsága, hogy a tér újraszervezése épületek építésével is kell járjon, és hogy a rendezésből nem maradhat ki az Alsópark kastély előtti területe sem. A legjobbnak ítélt pályamű a következő, a végleges tervezéskor elkerülendő hibákat követi el:

- A kastély tengelyét hangsúlyosan megjelenő térbeli elemnek alakítja ki, pedig ez soha nem volt az.
- Az aluljárón és a cserkészsobron keresztül megjelenő tengely után épülettel zárja a teret, amivel elzárja a park többi részét a belvárostól, pedig éppen innen kéne egy térsorral a Hattyús tó környékére érkezni, vagy továbbindulni a vasútállomás felé.
- A két tengely metszéspontjában soha nem volt hangsúlyos pont, itt a történelminek nevezhető időkben az országutat szegélyező valamelyik lakóház kertje volt.

SZOMSZÉDOS TERÜLETEKRE KÉSZÜLT SZABÁLYOZÁSOK

• Piac és környéke SZT

A terv határozza meg a 3-as út Dózsa György út és patak közötti szakaszának beépíthetőségét. Tömböknként szabályoz; a szabályozás érdekessége, hogy míg részletesen felsorolja az elhelyezhető funkciók körét, és a megközelíthetőség, áruszállítás lehetséges helyeit, addig a legnagyobb építhető építménymagasságot nem, vagy csak más épületekhez viszonyítva adja meg. A legnagyobb beépíthetőség a Hamvay kúria - piac tömbjében nem korlátozott, mellette 100%, a Petőfi Sándor utca és a patak között 40, saroktelken 75%.

A beépítés zárt sorú.

• Palotakert SZT

A tervezési területtel szomszédos, a benzinkutat magába foglaló tömb Gksz-K1 besorolású, ami legfeljebb 30% beépíthetőséget, P+F+1+T szintszámot, 1,1 szintterületi mutatót, és 7,5 m legnagyobb megengedett építménymagasságot jelent, azzal a megkötéssel, hogy a homlokzatmagasság a Szabadság út mentén maximum 8,0 m lehet.

A terv a HÉV pályájának lesüllyesztésével számol; ennek megfelelően az Állomás utcát a Szabadság út felőli végén új nyomvonalra helyezi, és a Munkácsy Mihály utcával összekötve alakít ki csomópontot a 3-as úttal. Valószínűsíthető, hogy ekkorra a 3. j. út az elkerülő út megépülésének köszönhetően elveszti országos főút szerepét. A nyomvonal áthelyezés után az Állomás utca jelenlegi északi szakaszának szerepe jelentősen csökken.

A vasútállomás térségében 2 körforgalom kialakítását javasolják, és a jelenlegi gyalogos vasúti átjáró délebbre helyezésével igyekeznek az egyetemet könnyebben elérhetővé tenni.

• Hajós Alfréd általános iskola és környéke SZT

A terv az Ady Endre úttól délre a jelenlegi funkciók jelentős változásával számol; A mentőállomás és szociális otthon helyére egy ifjúsági ház, és a Hajós Alfréd általános iskola

uszodája, és sportcsarnoka kerülne, az iskola pedig a szomszédos tömb helyett itt kapna új épületet. Az építési övezet zártosú, legfeljebb 25% beépítettséget, és 7,5 m legnagyobb építménymagasságot enged meg. A mentőállomást a vasútállomás közelébe helyezi át, itt a beépítés szabadonálló, a beépíthetőség 30 %, a legnagyobb megengedett építménymagasság 10,5 m (P+F+2+T) a szintterületi mutató 1,0.

A terv megtartja a Földhivatal parkolóját önálló telken a patak partján (65 parkoló).

• Grassalkovich kastély és környezete SZT, Egyetem területe SZT

A tervezési területtel határosan új épület építése nem tervezett sem a kastély, sem az egyetem területén.

A kastély terve a kastély előtti parkoló megszüntetésével számol; a személygépkocsi-, és buszparkolást a kastélytól távolabb oldja meg, ami a használat szempontjából kényszermegoldás.

ZÖLDFELÜLETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A zöldfelületek vizsgálata a terület helyszíni bejárásával, valamint a város megbízásából készült dendrológiai szakvélemény (A Gödöllői Alsópark leírása, fejlesztési és fenntartási terve 2005-2010 között, Magyarölgy Mérnöki Iroda, Gödöllő, 2004) fölhasználásával készült. A zöldfelületi vizsgálat kiterjedt az Alsópark közhasználatú zöldterületére, a korlátozottan közhasználatú intézmények kertjeinek és településképi szempontból értékes fás növényzetének, a kialakult beépítésű lakótelkek településképet meghatározó, dendrológiai értéket képviselő faegyedeinek vizsgálatára, valamint a további közterületi fásítások, zöldfelületek felmérésére.

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy –elsősorban a Szabadság út mentén– a telekstruktúra és a tényleges területhasználat nincs teljesen összhangban. A zöldfelületi vizsgálatok szerint a területrészek zöldfelületi fedettsége a területhasználat jellegétől függően egymástól jelentősen eltérő.

KÖZPARK TERÜLETE

Az Alsópark a város településszerkezetében és zöldfelületi rendszerének kialakulásában sajátos funkciójú történeti „kertként”, de inkább a megelőző korszakok uralkodói, illetve birtokosi igényeinek megfelelően sajátos funkciójú zöldfelületként – vadaskert, fácános kert – több évszáda fontos helyet foglal el.

A park területe az Ady Endre sétány keleti oldalán csatlakozik a Gödöllői Kastély műemléki kert és épületegyütteséhez. A kastély Rákos patak völgyére kifutó fogadóterén túl alakították ki a majorsági, kertészeti és vadgazdálkodási célokra használt Alsó Kertet. A török uralom alatt elnéptelenedett település birtokai az ország egyesítése után több birtokos kezébe kerültek. A gödöllői birtokokat Grassalkovich Antal 1723-1748 között több részletben szerezte meg a környező kistelepülésekkel együtt. A Grassalkovich család kihalását követően a kastély és a park a magyar állam tulajdonává vált, a kormány 1867-ben, Ferenc József császár királlyá koronázása alkalmával a koronauradalomként a mindenkori uralkodó használatába adta. Az 1800-as évek második felében megépült Pest-Losonc közötti vasútvonal durván beavatkozva a tájképi kert térkapcsolataiba, kettévágta az Alsó kertet és ezzel leválasztotta a fácános- és vadaskert területét az előkerttől. Véglegesen megszűnt a tájszerkezeti, tájképi kapcsolat a kastély, az előkert, Alsó kert és az erdős területek között.

A korábban Alsó kertnek nevezett Alsóparkban a Rákos patak felduzzasztásával két kis tavat (Hattyús tavak) létesítettek. A nagyobbik tóban egy kisebb szigetet alakítottak ki. A szigeten a hercegné számára egy kis kerti pavilont építettek ki, hogy onnan szemlélhesse az általa kedvelt hattyúkat. A hattyús tavak később feliszapolódtak, és betemették őket. Az Alsópark a királyi kastély tágabb előterében a Rákos-patak medrével tagolt, jellemzően városi szintű közparki funkciókkal (pl. Világfa körüli rendezvényter, szabadtéri színpad, sportpályák) kialakított zöldterület. Az Alsópark napjainkban a város egyik legjelentősebb közterületi zöldfelülete, városi közparkja.

Az Alsópark egy részén a zöldfelületi fedettség a közpark jellegnek megfelelő. Az Alsópark területén 50-100-120 éves, jól „beállt”, változatos fajaj-összetételű fás növényállomány található. A Rákos patak mentén, a park D-i és É-i részét helyenként záródott állományú, erdőszerű fás növényzet fedi.

Az Alsópark ökológiai értékeinek, élőhelyeinek, fás növényállományának megismerésére az Önkormányzat 2004-ben tanulmányt készíttetett a gödöllői Magyartölgy Mérnöki Iroda szakértőivel. A tanulmány a területen található vegetáció alapján több növényállomány típust különböztetett meg a területen. A legfontosabb, illetve a legjellemzőbb növényállomány típusok a következők:

- (tölgy)-kőris-(szil) keményfás ligeterdő
- fűz-nyár ligeterdő
- elegyes erdő
- fás liget
- kertépítészeti módszerekkel kialakított intenzív és extenzív parkterületek

A (tölgy)-kőris-(szil) keményfás ligeterdő az Alsópark Ny-i részén, a Rákos patak völgyében, átlagosan mintegy 100 m széles sávban a zeneiskolától D-i irányban a kertészetig terjed. A termőhelyi adottságok természetes viszonyok között a (tölgy)-kőris-(szil) keményfás ligeterdő kialakulásának kedveznek. A növénytársulás névadó fajai közül a kocsányos tölgy még nem található meg, de a szil már jelen van. A magyar és a magas kőris különböző korosztályú egyedei nagyobb számban föllelhetők. A fiatalabb kőrisek természetes úton szaporodva terjedtek el. Az idősebb faállományt száz évvel ezelőtt telepítették. Több 100-120 éves faegyed található a területen.

A fűz-nyár ligeterdő az Alsópark DNy-i részén, valamint a kastéllyal szemben lévő területen az egykori Hattyús tó helyén, a Zeneiskolától a Művelődésházig alakult ki. A kastéllyal szemközti kertrész korábban közepmély fekvésű volt, de 30-40 évvel ezelőtt a terület egy részét feltöltötték törmelékekkel. Az eredeti termőhelyi adottságok a fűz-nyár ligeterdő társulás típus kialakulásának kedveztek, a feltöltéssel megváltoztatott termőhelyi viszonyok eredményeként azonban a feltöltött terület egy részén a tölgy-kőris-szil ligeterdő erdőtársulás kialakulása indult be. Nagy egyedszámmal fordul elő a területen az Amerikai kőris, a Magas kőris, a Magyar kőris és a Zöld juhar. Fehér fűz, Szomorúfűz és Szürkenyár csoportok lelhetők még föl a területen.

Az elegyes erdő jellegű fás növényzet a fatelepítés következtében az Alsópark déli középső részén alakult ki. A területrészen jellemző fafajok a nyugati ostorfa, a kislevelű hárs, a szürkenyár, a vadkörte, a hegyi szil, a fekete fenyő és az erdei fenyő.

Az Alsópark területének csak kis hányadát alakították ki konkrét rekreációs, kertépítészeti funkcióknak megfelelően. Funkcionálisan kialakított kertrésznek tekinthető a Világfa rendezvény területe, a használaton kívüli állapotban lévő szabadtéri színpad területe, a sportpályák és játszótér területe. A park nagyjából sétálásra, természetesen szabadtéren folytatott pihenésre használható. Több funkcionálisan berendezett kertrész kialakításával színesíteni lehetne az Alsóparknak a városiak és a városba látogató turisták

számára nyújtható zöldfelületi szolgáltatásait (pl. városi- és lakóterületi játszóterek, felújított szabadtéri színpad, sportpályák, pihenő és díszkertek a kastély előterében és a Szabadság úti meglévő és tervezett létesítmények környezetében).

A PALOTA KERTI LAKÓTELEP ZÖLDFELÜLETEI

A területhasználati és zöldfelületi vizsgálatai alapján megállapítható, hogy a telepszerű többszintes lakóterület zöldfelületi fedettsége kielégítő.

A lakótelep épületei közelében létesített játszóterek kialakítása korszerűtlen, a játszóterek nem felelnek meg az EU biztonsági előírásainak. A lakóépületek közelsége miatt a játszóterek használatából eredően, időszakosan zavaró zajhatás éri a lakásokat. A lakosság korosztályi összetételének megfelelően, a kinyilvánított lakossági vélemények szerint a játszóterek többségénél funkcióváltásra – felnőtteket szolgáló pihenő és díszkert funkcióra van inkább igény. A gyermekek játszó- és sportkerti igényei a lakóépületektől távolabb tervezett új városi játszótéren elégíthetők majd ki. A funkcionális kertrészek megújító, revitalizációs rendezése indokolt.

INTÉZMÉNYEK KÖRNYEZETE

A Szabadság út mentén, a Művelődési ház környezetében kialakított zöldfelületek szegényes növényállományúak és nem eléggé dekoratívak, koncepcionális kialakításuk is kívánnivalót hagy maga után. A Szabadság út felőli zöldfelületek és fásítások intenzívebbé tétele városképi és egyéb környezeti szempontból is fontos lenne.

A Zeneiskola kertjében több értékes középkorú faegyed található. A létesítmény fás növényállománya megtartásra érdemes.

A Kertészet növényzete egy faiskolának megfelelő, értékesebb faállomány nincs a területen.

Az óvoda, bölcsőde és a terület D-i részén lévő étterem kertépítészeti módszerekkel kialakított zöldfelületeinek kondicionáló és esztétikai értéke is megfelelő, illetve egy-egy telekrészen kiváló. A jó állapotú és magas biológiai aktivitású zöldfelületek a környezeti levegő minőségét kedvezően kondicionálják (páratartalom, oxigén-háztartás, hőmérséklet, levegőtisztaság, stb.).

ÚT MENTI FÁSÍTÁSOK, ZÖLDSÁVOK

Az I. rendű városi főútként funkcionáló Szabadság út mentén szinte nincs fásítás. A lakótelep Állomás utca menti intenzív lakókert jelentős településképi és kondicionáló értékű.

Az Ady Endre sétány út menti fasorai meghatározó zöldfelületi elemek a területen. Ostorfákból álló értékes, védelemre érdemes, kétoldali fasor kíséri a sétány észak-déli és kelet-nyugati irányú szakaszát is. Az sétány észak-déli szakaszának nyugati oldalán, a lakóterület és az út között több soros fasorral betelepített közterület a faállománya és a meghatározó településszerkezeti és településképi értéke miatt helyi védelemre érdemes zöldfelület.

A település jelentősebb faállományának számba vételéhez korábban fafelmérés készült a város területén, így az Alsópark környezetében is. A fafelméréskor rögzített faegyedek közül már többet ki kellett vágni az egészségi állapota miatt, így a tervezési alaptérképen szereplő faállomány csak irányadó jellegű.

JELLEMZŐ FAFAJOK, NÖVÉNYZET

A zöldfelületi vizsgálat alapján az alábbi jellemző fafajok találhatók tömegesen a területen:

Aesculus hippocastanum
Acer platanoides – Korai juhar
Acer pseudoplatanus – Hegyi juhar
Acer negundo – Zöld juhar
Betula pendula - Nyír
Celtis occidentalis – Nyugati ostorfa
Fraxinus excelsior – Magas kőris
Fraxinus angustifolia ssp. Pannonica – Magyar kőris
Fraxinus pensylvanica – Amerikai kőris
Juglans nigra – Fekete dió
Picea abies - Lucfenyő
Picea pungens - Ezüsfenyő
Pinus nigra – Fekete fenyő
Pinus silvestris – Erdei fenyő
Platanus X hybrida
Populus canescens - Szürkenyár
Populus nigra „Italica” – Jegenyenyár
Populus simonii – Simoni nyár
Salix alba – Fehér fűz
Salix alba „Tristis” - Szomorúfűz
Sophora japonica – Japánakác
Taxodium distichum - Mocsárciprus
Tilia cordata – Kislevelű hárs
Tilia platyphyllos – Nagylevelű hárs

Az Alsópark és a tágabb környezete faállományának nagy részén megtalálható az élősködő fagyöngy. A fagyöngy kiirtása rendkívül költséges és hosszadalmas kezelést igényelne, hiszen a park környezetének madarai a fagyöngy termésével való táplálkozásuk, a fagyöngyöt szaporító magvakat tartalmazó ürülékük miatt folyamatosan visszafertőzik a növényzetet.

TERMÉSZETI VÉDETTSÉG

Az Alsópark egy része - az 5871/2 és az 5875 hrsz-ú ingatlanok - a településszerkezeti jelentősége miatt helyi védettséget élvez (Az épített értékek helyi védelméről szóló 24/2005. (IV. 25.) sz. önk. rendelet, és az ezt kiegészítő 6/2005. (I.31.) sz. önk. rendelet 1. számú melléklete, 501/2005 nyilvántartási szám), de a Felsőparkkal ellentétben természeti védettsége nincs.

A Rákos patak bal partján, a gyalogút mellett lege védett élőhely alakult ki. Az élőhely védelme érdekében a helyi szabályozásban a terület használatát korlátozni kell. Természetvédelmi érdekek miatt javasolt a terület helyi jelentőségű védetté nyilvánítása.

III. SZABÁLYOZÁSI TERV

KÖRNYEZETALAKÍTÁS, TERVEZETT BEÉPÍTÉS

PARK INFRASTRUKTÚRÁJÁNAK JAVASOLT FEJLESZTÉSE

A terv területén a városfejlesztés legfontosabb feladata a park rehabilitálása. A meglévő kiépítettség, a növényállomány, és az elhelyezkedésből adódó, különböző jellegű parkrészek más és más kezelést igényelnek.

• Kastély főhomlokzata előtti park

A park legexponáltabb része a kastély előtti terület; itt feszül a legnagyobb ellentét az elvárások, és a meglévő állapot között.

A korábbi korszakokban ezt a területet érintették legjobban a változások: a kastély építésének idején, a XVII. században a piactér része volt, később Esterházy Leopoldina angolkertként építtette ki, és kialakította a Hattyús tavakat. A királyi korszakban a tavakat betemettették, viszont hangsúlyt kapott a parkot átszelő, a vasútállomásra vezető gyalogút. Az Isaszegi út viszont mindig keresztül szelte a területet, a kialakult nyomvonal áthelyezésére csak az Állomás utca kiépítésekor nyílt mód. A sok változásból következően nem választható ki egyetlen korszak és stílus sem, aminek felélesztése a park rekonstrukciójakor egyértelműen támogatható; a park történelmi hűségű átépítése korlátozottan lehetséges.

A parkrész korábbi funkciója is megváltozott, a lehetséges megközelítési helyekkel együtt: korábban a kastélykomplexumnak részei voltak a „cselédsor” (Ady Endre sétány), a saját kertészete, és vadaskertje, ezek térben és funkcionálisan is szorosan összetartoztak. Mára ezek a kapcsolatok szinte megszűntek. A városszerkezetben elfoglalt helyéből, és kulturális-idegenforgalmi funkciójánál fogva kastély előtti területnek leginkább a városközponttal való kapcsolatát kellene erősíteni. Fontos pontok alakultak ki az aluljáró, és a Petőfi Sándor utca folytatásában, amelyek korábban soha nem léteztek. A korábbi kapcsolati pont, a Szabadság út-Dózsa György út csomópont a Szabadság tér szempontjából a perifériára szorult, gyalogosan, és kerékpárral nehezen járható.

Mindent összevetve ezen a területen a park átépítésénél elsődleges szempont kell legyen a kastélyhoz méltó színvonalú környezet kialakítása, a kastélyra a rálátások megnyitása azokról a pontokról, ahonnan korábban ez megvolt, és egyfajta történelmi hangulat megteremtése (ennek eszköze lehet a Hattyús tó helyreállítása, amellet, hogy önmagában is lehet idegenforgalmi vonzereje), de a megváltozott városszerkezet miatt a gyalogutakat, sétányokat új nyomvonalakra kell helyezni. A parkrész idegenforgalmi szerepét erősítheti, ha a turistabuszok, -esetleg a személygépkocsik is-, a művelődési ház térségében parkolhatnak. Ebben az esetben ide települhetnek -önálló épületbe, vagy külső megközelítéssel a művelődési házba olyan szolgáltatások, amelyet az idelátogatók használnak:

- információs iroda
- közmosdók, wc
- kerékpárkölcsönző
- bringóhíntó, elektromos kisautó kölcsönző
- kávézó, cukrászda

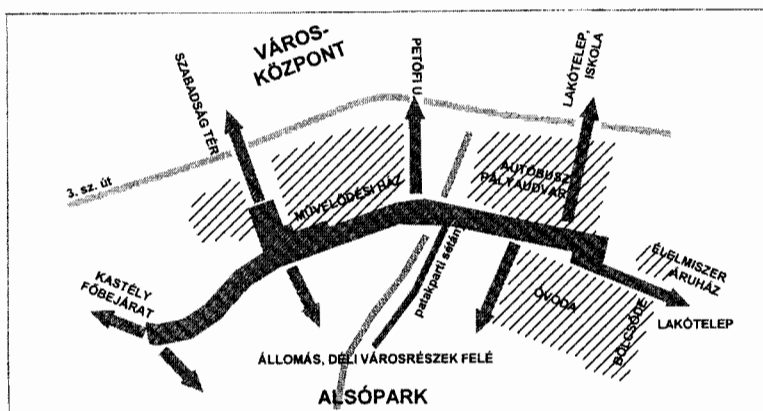
Ezek nem nagy helyigényű, de szükséges elemei egy turistákat fogadó térnek.

A kastély személygépkocsi-parkolásának jó megoldását mindenképp a szint alatti parkolás jelenti: ez lehet a művelődési ház pincészetjén, annak újraépítése esetén, a Szabadság tér alatti parkolóban, -ennek előnye, hogy a kastélyt munkaidőn kívül látogatják legtöbbször, amikor a városközpont parkolással kevésbé terhelt-, esetleg az Ady Endre út lezárását követően a kastély előtt, a park gyepesített felülete alatt.

A park kialakításához egy nagyon kiemelkedő színvonalú kerttervre van szükség, amely a teljes kastély előtti területre, a pataktól a kastély feljáróig terjed, délről pedig a meglévő sétányig tart. Gyalogosan és kerékpárossal tartalmaznia kell az Ady Endre sétány folytatását a Dózsa György út, és az aluljáró felé. A tervet úgy kell elkészíteni, hogy a kastély előtt ne legyen gépkocsiforgalom; a végleges állapot kialakíthatóságáig a megvalósítható elemeket lehet, és kell megépíteni.

• Új nyomvonalak, sétányok

A megváltozott térszerkezet miatt alapvető fontosságú egy, a Szabadság út gyalogos alternatíváját jelentő új útvonal kiépítése, ahol a gyalogoszónát épületek védik a 3-as sz. főút kellemetlen hatásaitól. A tervezett sétány északról lezárja a zöldterületet, és lehatárolja a beépített részeket, átmenetet képezve a két, alapvetően eltérő jellegű városszerkezeti elem között. Kelet-nyugati irányban felfűzi a lakótelep intézményeit, a buszpályaudvart, a művelődési házat, és a kastély előterében álló közhasználatra szánt műemlékeket, míg végezetül rávezeti a forgalmat a kastély kocsifelhajtóira, miközben különböző helyeken rácsatlakoznak északról a városközpont, déli irányból a parkból, és rajta keresztül a város déli részeiből, az állomásról érkező utak.



A lakótelep, és az Állomás utca északi vége melletti kereskedelmi, és oktatási létesítmények kapcsolata a városközponttal intenzív, de jelenleg teljesen megoldatlan. A tervezett sétány ezt a forgalmat mederbe tereli, tervezett „csápjaival” lehetővé teszi az országos úton való átjutást a Petőfi utcánál, és az aluljárón keresztül is.

Az idegenforgalmi szempontokat is figyelembe vevő, komplex területhasználat feltétele a művelődési ház parkolójának, és a kastélynak a reprezentatív kialakítású összekötése. A sétány a parkolótól a park felőli oldalon folytatódva juthat el abba a nagy burkolt felületű, városi jellegű térbe, amely gyűjtőpontja lehet a kelet-nyugati (kastély-lakótelep, autóbusz pályaudvar) és észak-déli (városközpont-vasútállomás) fő gyalogos vonalaknak. A határozottan szervezett, áttekinthető térből fel kell táruljon a kastély; a sétány további szakaszának elsődleges feladata a kastély főbejáratának, feltárása a kocsifelhajtókon keresztül.

Teljesen más jelleggel, minél természetesebben kell kialakítani a városközpontot a déli városrészekkel összekötő, a patak partján vezetett sétányt. Ennek elsődleges célja a pihenés, a kikapcsolódás, a patakpart szépségének megmutatása.

• Világfa környéke, szabadtéri színpad

A világfa környéke a maga terjedelmes füves felületével különféle, nagy helyigényű rendezvényeknek ad teret. Ezt a funkcióját feltétlenül meg kell tartani. A gyepezés esztétikai, ökológiai értékét állandó öntözéssel, és gyepezéssel lehet emelni, de ennek kapcsán ügyelni kell arra, hogy védett növényekkel betelepült rész ne kerüljön megbontásra. A szabadtéri színpad helyreállítása a nyári kulturális-szórakoztató kínálat szélesítését szolgálhatja.

• Játszóter

A város vezetése egy városi szintű, több korosztálynak alkalmas játszóterület megépítését tervezi a parkban.

Erre két, egymáshoz közeli parkrész is alkalmas: a művelődési ház déli oldalához közel, és az óvoda és a patak közötti területen. Előbbinek előnye, hogy jobban ellenőrizhető, parkolása megoldható a művelődési ház parkolójában, és a tervezett szolgáltatások (wc, kávézó) könnyebben elérhetők; hátránya, hogy a történelmi kert hangulatával az összhang nehezen teremthető meg, és a terület jelenleg mély fekvésű, vizes, a használatához kismértékű feltöltésre szorul.

• Természetközeli állapotú területek

A XVII. században még beépített területen az épületeket közel száz éve elbontották. A jelenlegi állapotban semmilyen tervszerű növénytelepítés nyoma nem ismerhető fel, a tájra jellemző növényállomány foglalja el a patak mindkét partját. Szilvával, kőrisekkel teljesen beerdősült az út és a patak közti terület, a vízfolyás bal oldalán pedig a gyepezés megtalálható a védett janka tarsóka több száz egyede. Ezekon a területeken a legfontosabb, hogy a természetes állapotba minél kevésbé avatkozzunk be, ezért a patakparti sétány átvezetésén kívül semmilyen művi beavatkozás nem kívánatos.

• Vasútállomás környéki parkterület

A kertészet és a lakótelep miatt leszakad a többi parkrésztől, de jellege is teljesen más: régtől fogva fenyveserdő volt itt. Elhelyezkedése, növényállománya miatt a pihenőparki funkciók ellátására kevésbé alkalmas. Viszonylag nagy beépítettségű (a kertészet melletti részre vetítve 1,8%): itt van a DMRV gépháza (kb. 120 m²), és egy gázfogadó állomás (135 m²), és egy önálló telken álló étterem (280 m²), és keresztülzeli a kiépített sétány is. További építést jelent, ha a terveknek megfelelően ide kerül a geotermikus energiát hasznosító gépház, vagy meghosszabbítják idáig az egyetem felüljáróját.

A terület esztétikai fejlesztése kerttervek alapján lehetséges, és igény esetén ebbe a parkrészbe lehet néhány közhasználatú sportpályát (kosárlabda, foci) elhelyezni. Mindenképpen fontos az étterem kerítését elbontani, és inkább teraszokkal, intenzívebb parkkialakítással erősíteni az épület és a park kapcsolatát.

ÚJ LÉTESÍTMÉNYEK A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKEN

A tervezési területen két nagy fejlesztés előkészületei tartanak: a 3-as út mellett az autóbussz-pályaudvar megújítása egy kereskedelmi központtal összekapcsolva történhet meg, délen a kertészet területén pedig a város, és az egyetem együtt szeretne a termálvízre alapozott oktatási és gyógyközpontot létrehozni.

• Buszpályaudvar, kereskedelmi központ

A Város és egy ingatlanfejlesztő cég közös szándéknyilatkozatot írt alá, amely szerint a buszpályaudvar területén olyan közös fejlesztésbe fognak, mely lehetővé teszi a pályaudvar korszerűsítését, miközben kereskedelmi funkciót helyeznek el a területen, új, minőségi szolgáltatást nyújtva az utazóközönségnek.

Városrendezési, városképi szempontból a Szabadság út arculatába jól illeszthető egy térfalat adó épület, mely megfelelő tagoltsággal és méretben Gödöllő városias jellegét erősítheti a főút ezen szakaszán.

A tervek szerint az új buszpályaudvar épülete a földszinten teljes egészében a buszpályaudvari funkciót szolgálja, csak kisebb üzletek nyílnának a Szabadság út felé. A felette kialakított szinten kereskedelmi és szolgáltató egységek töltenék meg az épületet, összesen bruttó 9000 m²-en. Ezt a szintet a Szabadság út szemközti oldaláról felüljárón keresztül, a bútóráruház mögötti terület felől szintben lehet megközelíteni. A tetőn kapnak helyet a parkolók, ezen kívül egy alapterületileg csökkentett méretű, felső szolgáltató-vendéglátó szint alakítható ki.

Az előzetes megállapodások, melyek érvényesülését az építési szabályozás is biztosítani hivatott, igyekezzenek a létesítményt integrálni a környezetébe:

- a szabályozási terven kijelölt gyalogos tengelyt el kell választani az épület gépjárműforgalmától, az üzletek feltöltése csak a bútóráruház északi oldalán lévő bejáró úton keresztül történhet, innen lehet a tetőn kialakított parkolósintre is feljutni,
- az új VOLÁNBUSZ pályaudvar épületének egyrészt a Szabadság út felől térfalat kell képeznie, másrészt ezzel egyenértékűen kell kezelni a park felé néző oldalt is – a tervezett épületnek homlokzattal és az utazóközönség és a vásárlók számára kialakított bejáráttal kell a tervezett sétányra nyílnia,
- biztosítani szükséges az épület átjárhatóságát a középső, kereskedelmi szinten a gyalogosforgalom számára.

A buszpályaudvar átalakításakor legnagyobb gondot a nagyszámú, csak napközben, csúcsidőn kívül itt parkoltatott busz jelenti. A Volán képviselője szerint a tárolt buszok számának csökkentésére akkor van mód a területen, ha elfogadható távolságon belül (max. 2-3 km) a Város biztosít számukra parkolási (tárolási) lehetőséget, de az egyeztetések során nyilvánvalóvá vált, hogy erre nincs mód.

A buszpályaudvar építéséhez a terület a patak felőli oldalon feltöltötték, a másik oldalon bevágásba került. A tervek szerint a középső, kereskedelmi szintet a bútóráruház felől terepszinten lehetne megközelíteni (207 mBf); ez egyben azt is jelenti, hogy az épület alsó szintjét a jelenlegihez képest le kell süllyeszteni. A kialakítandó gyalogosfelületek magassága is tervezendő, egyes helyeken jelentős terepmunkákra van szükség ahhoz, hogy az épület – új gyalogos felületek-park jól illeszkedjenek egymáshoz.

Az épület és a patak csatlakozásánál a bejárat reprezentatív kialakításához szükségessé válik egy nagyobb tér létrehozása, ami a patak lefedésével jár a 3-as út és a buszpályaudvar megközelítését szolgáló híd közötti szakaszon. Ez kifejezetten előnyös lehet abból a szempontból is, hogy a legtöbb szemét most itt kerül a patakmederbe.

A park egyfajta nyúlványaként, a városkép fejlesztése érdekében elengedhetetlen az épület előtt, a Szabadság úton fasor telepítése. Szerencsére az útszakaszt kivételesen kevés közmű terheli, ezen a részen a szabályozási szélességbe akár több fasor is elfér a HÉV pálya, és a tervezett épület között. A fasorok árnyékolhatnak, és takarhatnak a Szabadság úti lakóépületek felől a tetőszinti parkolókat is.

• Termál gyógyközpont, sportterület

A fejlesztés indítéka a meglévő, 30-60 °C-os víz. Ennek hasznosítására a város régóta szeretne megoldást, és fejlesztőt találni: már az 1960-as években is strandot terveztek a kertészet területére. A tulajdonosi jogokat a SZIE gyakorolja, mint kezelő: az egyetem vezetése késznek mutatkozik együttműködni egy olyan fejlesztésben, ami az intézményükben folyó, posztgraduális képzéshez hozzájáruló oktatási funkcióval kiegészített gyógyközpont létrehozását célozza.

A tervezett létesítményben a fürdő + kezelőhelyiségek területe kb. 3500m², ezen kívül -5-6 oktató terem, és 250 fh-es konferenciaterem szerepel az elképzelésekben, mely kiegészülne egy 400 fh (250 szoba) kapacitású, szállás jellegű résszel. Ehhez többféle jellegű vendéglátó egység kapcsolódhat; a komplexumon belül, vagy a patak túloldalán.

A városi közönség a létesítményt főleg a nyári időszakban használhatná, amikor a kültéri medencékben élményfürdő jelleggel a szabadidős fürdőzési igényeket is ki lehet elégíteni.

A környezethez való illeszkedés megkívánja, hogy a tervezett funkciók tagoltan, több kisebb épületben kapjanak helyet, a szükséges kapcsolatokat akár szint alatt is meg lehet teremteni (pl. a szállás, és a fürdő között). Az épületeket a patak partján, és az Ady Endre sétány mentén kell elhelyezni úgy, hogy a zajra kevésbé érzékeny, és nagyobb közönségforgalmú funkciók kerüljenek az út mellé. A fennmaradó területen a kert zöld-, és vízfelületei a parkkal vizuális egységet alkothatnak.

A telken keresztül kell vezetni a patakpart teljes hosszában tervezett sétányt; de nem szükséges, hogy ez közterületté váljon. Közforgalom számára megnyitott magánterületként az épületek előtt a sétány szélesítésével kisebb-nagyobb tereket hozhatnak létre, melyeket így az épületekkel összhangban lehet megtervezni.

A közhasználatú épületrészek (fürdő, konferenciaterem) parkolását telken belül, de az úthoz közeli szintbeni parkolóban javasolt megoldani, míg a szállás, és az itt dolgozók személygépkocsit szint alatti, korlátozott használatú garázsban.

A sokféle funkció szükségessé teheti az Ady Endre út felőli bejáratot a patakon keresztül; ez nem minősülhet közterület-kapcsolatnak, de a két telek azonos tulajdonban van, így a bejárás megoldható.

A telek beépítését nehezítheti, hogy a szintkülönbség a Rákos patak partja, és az átellenes telekhatár között eléri az 5 m-t. Ebből erényt kovácsolva sok funkció helyezhető szint alá.

A jelenlegi pártház alkalmasabb lenne sportöltözőknek; a mögötte levő, volt kutyaiskola területén 3 tenispálya építhető, amelyet a gyógyászati központ, és a városi közönség közösen használhatna. A terület tulajdonosa a Magyar Állam, így ez a közjót szolgáló változás a termálberuházástól függetlenül is megvalósítható.

MEGLÉVŐ KÖZÉPÜLETEK ÁTÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGEI

Az 1970-1980-as évekből ránk maradt épületek mára fizikailag is, és erkölcsileg is avultak.

• Művelődési ház

A városfejlesztési koncepció javaslata szerint a művelődési házat újra kéne gondolni. Ezt támasztja alá, hogy működtetése a rossz energetikai paramétereknek, és a sok kihasználatlan, vagy rosszul kihasznált belső térnek köszönhetően drága. Jelenlegi állapotában idegenforgalmi célokat nem szolgálhat, mert pl. hiába parkolnak (a terv szerint) a turistabuszok a parkolójában, az épület nem hívogató, az idegenek nem szívesen mennek be. Homlokzata a park felé zárt, ajtó nincs rajta, a tervezett parkkapcsolathoz vagy hozzá

kell építeni, vagy át kell alakítani. Mindent összevetve, a szabályozási tervnek lehetővé kell tennie, hogy az épület helyére egy jobb építészeti minőségű, alapvetően a kastély és a park felé nyitott, többfunkciós, idegenforgalmi szolgáltatásokat is nyújtó komplexum épüljön. Az átépítéshez a jelenlegi úszótelek helyett szabályos építési telket kell alakítani, és meghatározni az építési paramétereket. Az új létesítmény parkolását az épület alatt kell megoldani, akár több szintben. A parkoló méretezése kapcsán kell mérlegelni, hogy érdemes-e itt elhelyezni a kastély parkolóját is; tekintettel arra, hogy a két igény jelentkezése más-és más időben várható, így ez takarékos megoldást jelenthet. Ezen a telken, a felszínen kell a turistabuszok parkolását biztosítani, a buszpályaudvar felé eső oldalon.

• Óvoda, bölcsőde

A két intézmény átalakítása nem tervezett. Az óvoda telke kis beépítettségű, itt még elhelyezhető épület, épületrész. Hosszú távon esetleg (országos döntésektől is függően) lehet számítani a bölcsőde zsugorodásával, vagy egy részének áttelepülésével az óvodába (pl. a 2,5-3,5 éves korcsoport óvodába irányításával). Az így felszabaduló helyen akár a meglévő, akár új épületben, vagy ráépítéssel nyugdíjasklub szervezhető, vagy a lakótelepről nagyon hiányzó sportolási lehetőség (fitnessz, edzőterem) teremthető meg. A bölcsőde telke összevonható lenne a korábbi fűtőközpont épületének telkével, ahol most sajnálatos módon a hajléktalanok ellátása folyik (ez a funkció egyébként a mostani építési szabályozás szerint sem települhetett volna ide).

TERVEZETT GEOTERMIKUS ENERGIAHASZNOSÍTÁSÚ GÉPHÁZ

A gépház elhelyezése a fűtőmű mellett tervezett: ehhez önálló övezet kijelölése nem szükséges, akár a parkövezeten belül is megépíthető; a lakótelep déli végén a feleslegesen sok útfelület racionálisabb átalakításával is „nyerhető” terület.

A nagyobb gondot a kutak fúrásához kapcsolódó tevékenység jelenti; melyek tervezett helye a meglévő termálkutak közelében van. Ez a helyszín nagyon közel esik a védett növénytársuláshoz, és az erdős patakparthoz, ezért a tervezés során nagy gondot kell arra fordítani, hogy az építési munkával ezeket a helyeket elkerüljék.

Szerencsésebb volna a kutakat a lakótelep déli végénél, az épületektől megfelelő távolságra, a kevésbé értékes területre helyezni, és itt is megkeresni azt a helyet, amelyen a kútfúrás a legkevésbé zavaró környezeti hatással jár.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET TERVEZETT SZABÁLYOZÁSA

ÖVEZETI BESOROLÁS

Az övezetek képzésénél tekintettel kellett lenni a szerkezeti tervben meghatározott területfelhasználásra, mert ennek megváltoztatására a szabályozási tervben nincs mód.

A HÉSZ logikáját követve alakultak az építési övezetek: így lett a lakóövezeten belül önálló övezet az un. oktatási tömb (a HÉSZ ide sorolja a bölcsődéket is), a központi vegyes övezeten belül elkülönülnek a kulturális (Vk-2), és a kereskedelmi (VK-4) funkciók, valamint a HÉSZ saját övezetet alakított a Szabadság út 2., és 4. sz. alatti műemlékeknek.

A különleges övezetben a két terület eltérő jellege miatt a korábbi Kü-st (strand) övezetet megbontottuk.

A parkban lévő étterem telkének megszüntetésére a tulajdonviszonyok miatt nincs mód, de az övezeti besorolást (közpark) megtartottuk, hogy a parkon belül új építési telek ne keletkezzen.

TELEKALAKÍTÁSOK

A terv célja a mai jogszabályoknak megfelelő telkek kialakítása volt, ezért a lakótelepi lakóházak telkeinek kivételével az úszótelkeket megszünteti. Telket kell alakítani a buszpályaudvarnak, ami eddig a park telkén állt, és a mögötte lévő fa épületek bontása után felszabaduló területen egy új üzlet+iroda, vagy vendéglátó épületnek.

A SZIE telkének mérete 3,5 Ha, útkapcsolata viszont csak az Ady Endre útnál van, ennek is leginkább a pataktól távolabbi végén. A földrészlet nem megosztható, mert megosztása, és ennek érdekében új út kialakítása indokolatlan áldozatokkal járna. A parkból kihasított telek merev, négyszögletű kialakítása ugyan hosszú időre nyúlik vissza, de a telekhatáron a terület változatlanul hagyása mellett javasolt módosítani annak érdekében, hogy a meglévő sétány mellett egy szélesebb, a parkhoz tartozó sáv alakulhasson ki.

ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG, BEÉPÍTETTSÉG

Gödöllő kisvárosias jellege, a műemléki környezet nem engedi, hogy a 7-8 méter építménymagasságot meghaladó épületek épülhessenek, ezért a tervezett nagyobb középületek földszint+1 szintesek, a tetőtérben (tetőn) is kihasználható szintterületi mutatóval.

A beépítettség az egyes telkek adottságaitól függően 25 %, és 85 % között változik. A termálfürdő kis beépítettsége biztosíthatja, hogy az épületek bele veszhessenek a zöldbe, a nagy kert átmenetet képezhessen a művi környezet, és az ezen a részen erdős jellegű park között.

A buszpályaudvar telke magas beépíthetőségű, mert a pályaudvar mérete (hossz-, és keresztirányban is) nagyon kötött, a jelenlegi területet hosszú távon is biztosítani kell, viszont cél volt a minél kisebb építési telek kialakítása, és ezzel nagyobb terület közterületként, parkként tartása.

VÁROSKÉPI ILLESZKEDÉSRE, ÉPÍTÉSZETI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A szabályozás a lehetőségekhez mérten támpontokat ad az épületek környezetbe illesztéséhez: korlátozza a homlokzatok hosszát (80 m, ez a kastély homlokzatának hossza, és ez a méret szerepel a kastély szabályozási tervében is), és a felhasználható anyagokat.

Az öt, hat és tízsintes környező épületek miatt a szükséges helyeken részletesen szabályozott a tetőfelület megjelenése, mert a rálátás miatt ez is látványként jelenik meg a lakóházak felső szintjeiről.

Az épületek megjelenését a műemléki környezetben a KÖH, a terv teljes területén a helyi építészeti-műszaki tervtanács hivatott részleteiben vizsgálni.

A buszpályaudvar fölé kerülő kereskedelmi központ megközelítésére, feltöltésére vonatkozó előírások is azt szolgálják, hogy a létesítmény a főbb irányokból (park, 3-as út, patak felől) kedvező képet mutasson.

A Szabadság út esztétikussá tételét, és a kereskedelmi központ feletti parkoló árnyékolását, nemkívánatos hatásainak mérséklését hivatott biztosítani az épület elé kötelező jelleggel előírt, legalább egyes, de inkább dupla fasor.

ZÖLDFELÜLETEK SZABÁLYOZÁSA, JAVASLATOK

A teljes tervezési területre kiterjedő zöldfelületi rendezési javaslat és ezen belül az Alsópark egyes részterületeire vonatkozó kertrekonstrukciós javaslat a közterületek dendrológiai értéket képviselő faegyedeinek és zöldfelületeinek, természeti értékeinek figyelembe vételével, a meglévő zöldfelületek megőrzésének, használati értéknövelésének szándékával készült.

A terv zöldterületekkel, és zöldfelületekkel kapcsolatos feladatai:

- a területen meg kell teremteni az Alsópark és a Gödöllői Kastély műemléki együttesének kapcsolatát,
- meg kell határozni az Alsóparkban azt a kertrészt, ahol egy új, komplex funkciójú városi játszótér kialakítható,
- biztosítani kell a Palotakert lakótelepi területén élő lakosság minden napi rekreációs, pihenési igényeihez szükséges zöldfelületi lehetőségeket – pihenőkertek
- biztosítani kell a helyi építésszabályozással is a területen lévő természeti, zöldfelületi értékek és az épített örökség védelmének feltételeit,

A város területre vonatkozó határozott fejlesztési szándékával is összhangban a terv három zöldterületi övezetet határoz meg a területen:

A KÖZPARK ÖVEZETEI

A parkfelületek eltérő jellege miatt ezeket több övezetbe kellett sorolni. Az egyes övezetek előírásai nem csak az elhelyezhető épületekre korlátozódnak, hanem szabályozzák az összes épített, és nem épített, de térben hangsúlyosan megjelenő (fák, nagyobb összefüggő gyepterületek) elhelyezhetőségét is.

•_Rekonstrukciós kertrendezés a kastély előterében (a királyi kastély előteréül szolgáló közpark Z-AP-1 jelű övezete)

Az Alsóparknak a kastély előterében lévő parkrészre meghatározott zöldterületi övezeten belül olyan zöldfelületet, kertrészt kell kialakítani, amely vizuális és térbeli közlekedési kapcsolatot is biztosít a műemlék-együttes irányába. Ehhez a kastély felé irányuló sétányok, szabad rálátást biztosító kerti pihenőterek kialakítása, a meglévő fás növényzet célirányos ritkítása szükséges. A kertrész átalakítása a térkapcsolat rekonstrukcióját szolgáló kertépítészeti terv alapján történhet. A kertrekonstrukció irányának kiválasztása nem egyszerű. A tervezett és lehetséges hasznosítás mellett az építészeti-, kert- és tájépítészeti alkotás egészét kell figyelembe venni. A korabeli rajzok és térképi emlékek alapján a kastély előterében kialakult Alsópark területének nem volt meghatározóan szerves kapcsolata a kastély épületével. Az Alsópark jelenlegi kialakítása – fő gyalogos útvonalainak vezetése, a teret határoló fás növényzetének alakulása, a funkcionális térképzés – jelenleg nem megfelelő a jelentős kulturális és turisztikai értékkel rendelkező műemlék-együttes bemutatásához, a látogató közönség figyelmének és mozgásának tudatos irányításához, a helyi lakosság és a vendégek - örökségvédelmi érdekeket nem sértő – kiszolgálásához. Ideális esetben a gödöllői kastély műemlék együttes helyreállításának, rehabilitációjának ki

kellene terjednie az egykori birtok más területeire, illetve a településre és a tágabban értelmezett tájra is, de a városszerkezet átalakulása, az új beépítések miatt ennek a lehetősége már csak egy nagyon szűk területen, a kastélytól a patakig terjedő kertrészen van meg; a településszerkezetet is érintő kapcsolatok már gyakorlatilag elépültek.

A Hattyús tó, amely tulajdonképpen 2 kisebb tavat jelentett, a reformkori kert részei voltak. A délebbre eső a jelenlegi, védelemre javasolt, beerdősült részen volt, ennek újraalakítása nem javasolható. Az északibb díszítő rekonstrukciójával történeti emlékeket ébresztő kedves kertépítészeti elemet lehetne a park területén újraéleszteni, mely romantikus jelleget adna a környezetét jelentő kertrésznek.

• A természeti értékek kiemelt védelmét igénylő kertrész szabályozása (a természetközeli állapotú közpark Z-AP-2 jelű övezete)

Az Alsópark növényállományának felmérésére, illetve a szükséges védelmi, zöldfelületi revitalizálási és fejlesztési lehetőségeinek feltárása érdekében készült szakvéleményre és a területi bejárás adataira alapozva, a záródott faállományú tölgy-kőris-szil ligeterdő és az ex lege védett élőhely környezete a természeti értékek védelme miatt helyi jelentőségű természeti védelemre javasolt. A védelemre javasolt területet az építéstől, a kertépítészeti beavatkozásoktól és az intenzívebb területhasználattól mentesíteni kell.

• A rekreációs célú rendezéssel fejleszthető parkterület (a rekreációs célokat szolgáló közpark Z-AP-3 jelű övezete)

A területhasználati és zöldfelületi vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a telepszerű többszintes lakóterület zöldfelületi fedettsége kielégítő. A lakótelep épületei közelében lévő játszótérek területe funkcióváltással pihenő és díszkertekké alakítható. Az Állomás utcához közeli, a közlekedés zavaró hatásainak kitett játszókerteket kell elsőként felszámolni és a területüket a lakóházak alsó szintjeinek védelmet nyújtó dekoratív, várostűrő növényzet telepítésével rendezni kell. A meglévő játszótérek területét tehát ezen funkcióknak megfelelően javasolt megújítani, rendezni. A 6-12 és 12-18 éves, idősebb gyerekkorosztályokat szolgáló játszó- és sportterületeket a lakóépületektől távolabb, az Alsópark történeti kertrekonstrukció szempontjából érdektelen területén javasolt kialakítani. A Világfa környezetét továbbra is nagyobb tömeget befogadó szabadtéri rendezvényterként kell fenntartani. A szabadtéri színpad létesítménye a kertbe illeszthető kiépítettséggel megújítható. Az új, komplex funkciójú városi játszótér számára az autóbusz-pályaudvar védőtávolságán kívül, a gyermekintézményektől Ny-ra lévő kertrész hasznosítható a legkedvezőbb megközelítéssel. Zajosabb lakóterületi kertek, játszótérek a lakótelep szegélyén, a lakóházak zajtól védendő homlokzatától távolabb helyezhetők el. Új sportpályák kialakítása az utakkal és parkolókkal is jól kiszolgálható kertrészekben – pl. lakótelep déli része, a tervezett wellness-centrum környezete – javasolható.

ÚT MENTI FÁSÍTÁSOK, FASOROK

A Szabadság úton és az Ady Endre sétányon a fásítás revitalizációra szorul. Városképileg is kedvező, teljes értékű fásítást csak a közműhálózat korszerűsítését is magában foglaló közterület-rendezés (légvezetékek kábelbe fektetése) eredményezhet. A Szabadság út új fásítása városképet formáló jelentőségű fejlesztés lehet. A tervezett szabályozási szélesség lehetőséget ad egy vagy kétsoros fasor, illetve ezen kívül egy szélesebb, virágos-cserjés zöldsáv kialakítására.

Az Ady Endre sétány fásítása a településképi és történeti értéke miatt, a hiánypótlási igény ellenére is helyi védelemre javasolható.

A Szabadság úton, az Állomás utca mentén és az Ady Endre sétány mentén a közterületi fásítást, a hiánypótlást egységes koncepció szerint készült közterület-rendezési terv alapján szükséges megvalósítani. A Szabadság úton és az Állomás utca mentén a jelentős mértékű közúti forgalom légszennyező hatására és környezeti kitétségre való tekintettel, a fásításhoz várostűrő, viszonylag gyorsan növekedő, több éves, iskolázott faanyagot kell felhasználni. Az elsősorban javasolható fafajok körébe tartozik (a jelenleg utcafásításra használatos és ajánlott faiskolai fajtákat alkalmazva) a területen már megtalálható kőris, juhar és ostorfa várostűrő, gyorsabb növekedésű fajtái. Az Ady Endre sétányon az ostorfa a fasorok jellemző fafaja, ezért a hiánypótlást is ezzel a fafajjal szükséges elvégezni.

A jó állapotú, dendrológiai értéket képviselő, idősebb faegyedek megtartására az új építések, átépülés során is törekedni kell.

A területen a parkolóként kialakított területrészeken – a burkolt felületek biológiai aktivitásának növelése, valamint a környezeti mikroklíma javítása és a településképi illeszthetőség érdekében – új parkolók csak fásított formában, párhuzamos parkolótípus esetén 3 gépjármű-állásonként, más parkolótípus esetén 5 gépjármű-állásonként egy-egy, legalább közepes növekedésű fafaj ültetésével létesíthetők. Településképi megfontolások alapján a parkolók fásítását és az út menti fásítást egységes növényanyagból telepítve szükséges megvalósítani.

Az épített területek parkoló-szükségletén kívül a park területéhez is több egységben biztosítható az OTÉK előírások szerinti parkoló-kapacitás. A parklátogatók parkolási igényeinek kiszolgálására jelenleg rendelkezésre áll a terület É-i részén a bölcsőde melletti nagyobb parkoló, amely az időben alternatív használat figyelembe vételével a lakóterülethez kötődő parkolási igények kielégítésére is használható. A park vasútállomás közeli déli részén, a cserjeszint nélküli fás területen, a faállomány meghagyásával, illetve a hőközpont és a gázfogadó környezetében lévő parkoló bővítésével a park látogatóit szolgáló kisebb kapacitású parkolók alakíthatók ki. Az autóbusz pályaudvar és a Szabadság úti kereskedelmi-szolgáltató létesítmények megvalósulásához kötődő új parkoló-kapacitás egy része szintén igénybe vehető majd a parkot használók számára.

A területen várható közlekedéshálózat fejlesztés eredményeként az Ady Endre sétány átmenő forgalma megszűnik. A sétány közlekedési területe megfelelő kialakítás mellett a célforgalom számára parkolási lehetőséget kínál a távlatban.

A vasútállomás a park területén, vagyis a tervezési területen kívül egy nagyobb befogadóképességű P+R parkoló létesítését igényelné. Nagyobb kapacitású parkoló a park területén csak a zöldfelület csökkentésével létesíthető, de a zöldfelület csökkentése ilyen céllal nem szerencsés és a lakosság körében várhatóan nem támogatott.

Az intézményi létesítmények (pl. termál fürdő) kertjeinek kötelező zöldfelületeit kertépítészeti tervek alapján kell megvalósítani. Az építési telkek kötelező zöldfelületeinek legalább minden 150 m²-re után 1 db lombos fa telepítendő. Amennyiben a faültetés a szükséges védőtávolságok (közút, közlekedés, épület, kerítés, stb.) nem lehetséges, akkor a kötelező zöldfelületek legalább minden 150 m²-ére, az 1 db lombos fa helyett 40 db közepes növekedésű fás cserje telepítése javasolt.

A RÁKOS PATAK MEDERRENDEZÉSE

A Rákos patak elhanyagolt medrét az árvízvédelmi követelmények biztosítása mellett rendezni kell. A patakmedret mint értékes környezeti elemet élővé kell tenni, ehhez pedig olyan tájrehabilitációs vízrendezés szükséges, ami a medret kísérő, de annak vízlevezető képességét nem csökkentő, árvízveszély nem okozó vízi és vízparti növényzet megtelepedésének lehetőséget teremt. A patakpart mentén – nemcsak az Alsópark területén - jól járható gyalogút kiépítése javasolható.

IV. KÖZLEKEDÉS

JELENLÉGI KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

KÖZÚT HÁLÓZAT

A gödöllői Alsóparkot országos fő- és mellékutak, valamint helyi forgalmi utak határolják, illetve érintik. Ezek a következők:

- 3.sz. főút (Szabadság út)
- 2104.j. Vác – Gödöllői összekötő út (Dózsa György út)
- 3103.j. Budapest – Pécel – Isaszeg – Gödöllői összekötő út (Isaszegi út)
- 3104.j. Gödöllő – Tura – Hatvani összekötő út (Állomás út)

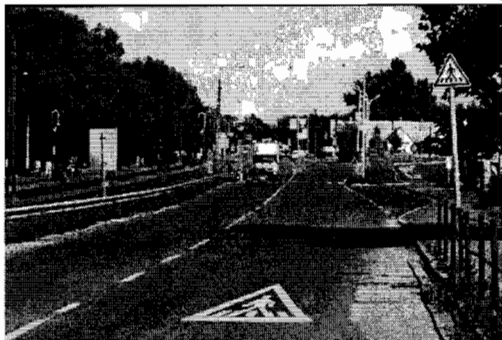
A terület legfontosabb útja a 3.sz. főút. Ennek a Királyi Kastély és a Petőfi Sándor Művelődési Ház közötti folyópálya szakasza 2x2 sávós, a Művelődési Ház és az Állomás út közötti szakasz 2x1 sávós, ettől a Szentgyörgyi Albert utcáig ismét 2x2 sávós (1-4.kép).



1.kép



2.kép



3.kép



4.kép

Járműosztályozóval kiépített jelzőlámpás csomópont van a 3.sz. főút – 2104.j. ö.k.út csomópontjában (Szabadság út – Dózsa György út – Ady Endre sétány). Ez a csomópont terjedős, a budapesti csatlakozó ág 7 sávós. Rontja az egyébként is nagy forgalmú csomópont kapacitását a közeli HÉV-keresztezés, amely a megálló miatt különösen hosszú ideig visszatartja a Dózsa Gy. út forgalmát.

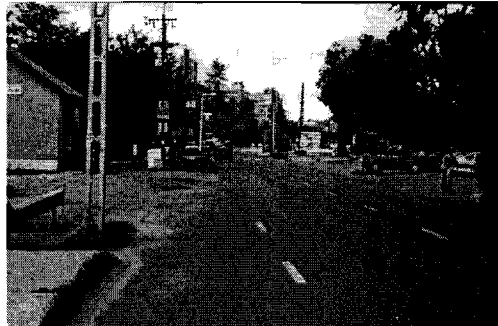
A Petőfi Sándor Művelődési Háznál 3 ágú csomópont van a főúton, amely biztosítja az autóbussz-pályaudvar és a művelődési ház megközelítését.

Az Állomás utca Szabadság úti csomópontja korszerűtlen, a közeli HÉV keresztezés miatt gyakoriak a torlódások.

Az Alsóparkot határoló további forgalmi utak minden szakasza 2x1 sávós, csomópontjaik korszerűtlenek. Az Ady Endre sétány hosszabb szakasza gyakorlatilag a parkon megy keresztül (5.kép). Különösen zavaros az Állomás út – Ady Endre sétány csomópontja. Az állomás előtti teret ugyan a közelmúltban felújították, de ez a mellette lévő csomóponton nem segített. A nagy gyalogos forgalom ellenére a vasútállomási autóbusz-megállóhelynél nincs kijelölt gyalogátkelőhely (6.kép).



5.kép



6.kép

Az állami utak forgalomszámlálási adatait tartalmazza a következő táblázat:

Útszám	Számlálólhely szelvénye	Érv. Szakasz	Összes forgalom		Személy- gépkocsi	Kisteher- gépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor- kerék- pár	Kerék- pár	Lassú jármű- vek
			[j/nap]	[E/nap]			[j/nap]	[j/nap]	egyés	csuklós	közep- nehéz	nehéz	pót- kocsis			
3	29+200	28.815-29.358	17961	19316	14071	1820	404	26	563	632	40	173	1	186	32	13
2104	24+600	23.364-25.491	17183	18201	14066	1801	292	10	440	208	93	199	0	53	12	9
3103	19.500	14.656-22.670	7220	8592	5662	454	94	20	351	201	107	166	8	70	75	12
3104	10.000	0.000-22.831	4366	4863	3735	194	73	0	115	82	45	27	0	39	42	14

GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Gyalogos közlekedés

A 3.sz. főút tervezési területre eső szakaszán 3 gyalogátkelési lehetőség van.

Az egyik a Dózsa György úti jelzőlámpás csomópontban kijelölt gyalogátkelőhely. A második a Gábor Áron utca déli folytatásában épült gyalogos aluljáró (7.kép) a HÉV-vonal és a 3.sz. főút alatt a Művelődési Ház és az Alsópark irányába. A következő kijelölt gyalogátkelőhely a Szent János utca déli folytatásában az autóbusz-pályaudvar és az Alsópark lakótelep felé biztosít gyalogos kapcsolatot. Ez a gyalogátkelőhely különösen balesetveszélyes, mert zavaros csomópontok után zavartalan folyópályaszakaszon van, így itt nagy a sebesség. Ezért festettek fel figyelemfelhívó harántfelfestést mindkét irányban a zebra előtt. Iskolaidőszakban tanítás megkezdése előtt ezen a helyen rendőri forgalomirányítás van.

További kijelölt gyalogátkelőhely van az Ady Endre sétányon a Chopin Zeneiskolánál, az Isaszegi útnál és az Állomás úti csomópontban.

Az Állomás utcában kijelölt gyalogátkelőhely van Gödöllő – Palotakert HÉV-megállóhelynél és az Ady Endre sétány beavatkozása előtt.

Közlekedési szempontból az Alsóparkban a gyalogos közlekedésnek van jelentősége. Fő gyalogos irány a vasútállomás (Szent István Egyetem) – Városközpont között van, amely dél-kelet irányban kiépített gyalogútként halad a parkon keresztül (8.kép). Ez a gyalogút (sétány) közvilágítással van ellátva.



7.kép



8.kép

Kerékpárutak

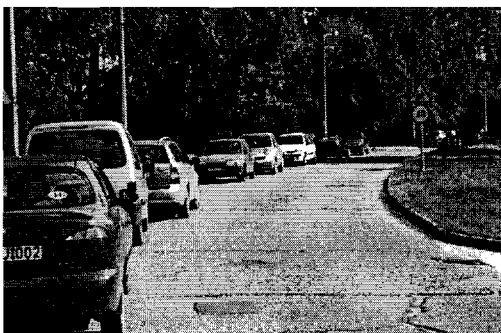
A tervezési területen jelenleg nincs kiépített kerékpárút.

PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK

A tervezési terület gyalogos forgalom szempontjából exponált helyein van csúcsidőben parkolóhely hiány. A jelentősebb parkolóhelyek a következő helyeken vannak:

Palotakert lakótelep (kb. 750 lakás) (9.,10. kép)	227 parkolóhely 105 szegélymenti parkolóhely
Petőfi Sándor Művelődési Ház	77 parkolóhely 10 autóbusz parkolóhely
Királyi Kastély	73 parkolóhely 11 autóbusz parkolóhely
Kastélypark étterem	10 parkolóhely saját telken
Park Étterem	saját telken
Chopin Zeneiskola	saját telken
Óvoda, Bölcsőde, ABC áruház	28 parkolóhely
Bútoráruház	12 parkolóhely

Összesen 427 kiépített közterületi személygépkocsi- és 21 autóbusz-parkolóhely van.



9.kép



10.kép

TÖMEGKÖZLEKEDÉS

Gödöllőn a tömegközlekedési utazási igényeket a MÁV, HÉV és autóbuszjáratok bonyolítják le. A jelenlegi autóbusz-pályaudvart 1986-ban építették, melynek középszigetén 11 állás van (1 érkező, 6 helyközi és 4 helyi), egy pedig a tároló állásokat elválasztó szigeten van kijelölve. Délelőtti csúcsidőben egyidejűleg 27 szóló és 7 csuklós busz várakozik a tároló állásokban (14.,15.kép). Itt csak szűkösén, rendezetlenül fér el a nagyszámú autóbusz. A határoló úthálózaton a következő helyeken vannak buszmegállók:

- Szabadság tér, 3 megálló öbölben
- Állomás út (Palotakert), megálló pár öbölben
- Ady Endre sétány (Török Ignác mh.), megálló pár a forgalmi sávban
- Vasútállomásnál, megálló pár öbölben.

A HÉV-vonal a tervezési terület szélén halad. Két megállója (Szabadság tér és Palotakert) és egy végállomása van (Állomás tér) a területen.

A gödöllői MÁV-állomás a tervezési terület keleti oldalt érintő Állomás téren van.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

KÖZÚTHÁLÓZATOT ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK

A tervezési területet jelenleg 4 állami kezelésű út érinti. Ezek keresztül mennek a terület szélén, vagy ezekbe az utakba csatlakoznak:

- 3.sz. Budapest – Miskolc-országhatár főút (Szabadság út)
- 2104.j. Vác – Gödöllői összekötő út (Dózsa György út)
- 3103.j. Budapest – Pécel – Isaszeg – Gödöllői összekötő út (Isaszegi út)
- 3104.j. Gödöllő – Tura – Hatvani összekötő út (Állomás út)

A távlati fejlesztési tervek szerint meg fog épülni a 3. sz. főút déli elkerülő és a 2104.j. összekötő út nyugati elkerülő szakasza. A fejlesztések több ütemben, fokozatosan fognak megvalósulni. Ezeknek az utaknak a megépítése lehetővé teszi a város mentesítését az átmenő forgalomtól és állami utak (Magyar Közút Pest Megyei Területi Igazgatóság) nem fogják érinteni a belterületet. A teljes kiépítésük nagy távon várható.

A 3.sz. főút elkerülő szakaszának megépítését követően az érintettek megállapodása után a Szabadság út szerepköre megváltozik, és városi kezelésbe kerül. A város közlekedési koncepciójának számításai szerint viszont a forgalom csökkenése nem várható.

A teljes kiépítés után a tervezési területen várható további változások:

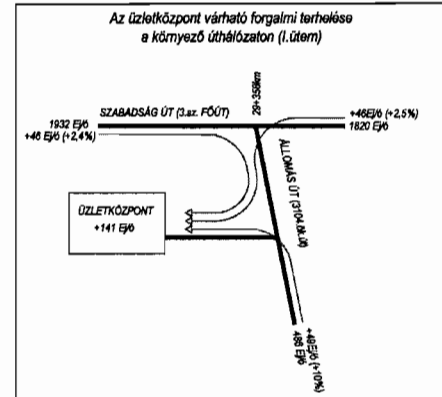
- az Ady Endre sétány kezdeti szakaszának lezárása a közúti forgalom elől (10 éven belül)
- a HÉV-vonal süllyesztése a Szabadság úti kereszteződésnél, az Állomás utca térségében (bizonytalan időtávlatban)
- ezt követően az Állomás utca kezdeti szakaszának nyomvonal-korrekciója a Munkácsy Mihály utcánál.

Részletesebb vizsgálat után dönthető el, hogy lehetséges-e a Szabadság út – Dózsa György út csomópontjának süllyesztése csökkentett úrszelvényrel a HÉV-vonal alatt.

Ezeknek a nagyszabású terveknek a megvalósulása hosszú időt vesz igénybe. A közeljövőben várható legjelentősebb változás a jelenlegi autóbusz állomás átépítése lesz:

- az autóbusz pályaudvar fölött közelítőleg 4300m² eladóterű üzletközpont létesül a hozzá tartozó 276 szgk. parkolóval.
- a 3.sz. főút érintett szakaszán az autóbusz-pályaudvarhoz kapcsolódóan keresztmetszeti bővítésre és csomóponti korrekció végrehajtására van szükség.

Az alábbi vázlat mutatja be az üzletközpont forgalmi hatásait a környező úthálózatra (3.sz. főút és 3104.ök. út). 4300m² eladóterű üzletközpont esetében általában a csúcsóra 16-17 óra között van és az oda irányuló forgalom ebben az időben kb. 150 szgk.



Végző kialakításban az úthálózat hierarchikus rendje a következő lesz:

Forgalmi utak	Szabadság út
	Állomás út
Gyűjtőút	Ady Endre sétány déli szakasza
Kiszolgáló út	Ady Endre sétány nyugati szakasza
	Palotakert

PARKOLÁS

Új intézmény esetében mindenkor az OTÉK előírásai szerinti parkolóhelyet kell létesíteni saját telken. Jelentősebb parkolóhelyek a következő helyeken vannak, illetve lesznek:

Palotakert lakótelep	227 ph
Petőfi Sándor Művelődési Ház:	105 szegély menti parkolóhely
	80 ph
Királyi Kastély:	10 autóbusz parkolóhely
Kastélypark Étterem	a főbejárat előtti parkolóhely megszűnik*
Testőrlaktanya	saját telken
Park Étterem	saját telken
Chopin Zeneiskola	10 ph közterületen
Óvoda, Bölcsőde, ABC áruház	parkolóhely saját telken
Bútoráruház	28 ph
Tervezett fürdő szerint	12 ph
Ady Endre sétány	76 ph+ szint alatti szgk. tárolás OTÉK szerint
Autóbusz-pályaudvar feletti üzletközpont	kb. 130 ph**
Összesen	276 ph
	946 kiépített közhasználatú szgk., és 10 autóbusz parkolóhely

*A Kastély parkolóinak áthelyezését saját telken belülről a kastély területére készült szabályozási terv tartalmazza a vonatkozó előírásoknak megfelelően. A használatot figyelembe véve viszont a látogatói parkolóigények kielégítése sokkal szerencsésebb volna valahol a kastély előterében, szint alatt (Szabadság tér, művelődési ház, parkfelület alatt). A legoptimálisabb megoldás megtalálása akkor aktuális, amikor valamilyen közhasználatú mélyparkoló építése belátható időtávlaton belül lehetségessé válik.

** Az Ady Endre sétány forgalmi szerepének megszűnésével szegély melletti parkolók alakíthatók ki a Martinovics, és a Honvéd utca között, amelyek a kastély évente néhány alkalommal előforduló, nagyobb szabású rendezvényeinek idején fellépő többlet parkolóigényt (szgk. És busz) elégíthetik ki.

TERVEZETT GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS HÁLÓZAT

Gyalogút-hálózat, átkelőhelyek

Az Alsóparkban a meglévő gyalogutak, sétányok megmaradnak. Fontosabb külső gyalogos kapcsolatok létesítendők a Belváros, a Kastély a Honvéd utca és az Egyetem felé.

A Szabadság úton 2 külön szintű gyalogos átvezetés tervezett:

- Szabadság téri meglévő gyalogos aluljáró
- Szent János utcai tervezett gyalogos felüljáró az üzletközpont felé a jelenlegi veszélyes HÉV 3.sz. főúti gyalogos átkelőhely helyett

Szintbeni jelzőlámpás gyalogátkelőhely megmarad a Dózsa György úti csomópontban, akadálymentesítését sürgősen meg kell oldani! A Petőfi Sándor utcánál új szintbeni gyalogátkelőhely kiépítése javasolt, legkésőbb az üzletközpont építéséhez kapcsolódó csomópont-átépítéskor.

Az egyetemet és a vasútállomást összekötő felüljáró áthelyezésekor megfontolandó, hogy a felüljáró az Alsópark gyalogos sétányáig épüljön meg. Ez a gyalogos felüljáró átvezet a HÉV-végállomás és a vasútállomás fölé.

A fő gyalogos sétány és az Ady Endre sétány keresztezésénél a Kastély felé jelzőlámpás gyalogátkelőhely létesítendő a sétány ezen szakaszának megszüntetéséig.

Kerékpárutak

Az Alsóparkban a fő gyalogutak és sétányok mentén kerékpárutak létesítendők, bekapcsolva a Palotakert lakótelepet. Az Ady Endre sétány kastély előtti szakaszának lezárásával az Ady Endre út észak-déli szakasza jelölhető ki egy fő kerékpáros útvonalnak, amely kapcsolódik északon a Szada-Vác kerékpárúthoz. A Szabadság út átépítésekor a járda mellett kerékpárutat is kell építeni.

A hiányzó kerékpárutak pótlása után külső kerékpáros kapcsolatok biztosítandók a következő irányokban:

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| - Dózsa György út | - Állomás utca (Valkó felé) |
| - Szabadság téri gyalogos aluljáró | - Honvéd utca |
| - Egyetem | - Kastély |

AUTÓBUSZ PÁLYAUDVAR

Tömegközlekedésben szerepe van a helyi- és helyközi autóbusszjáratoknak, HÉV-nek és a MÁV-nak. A helyi autóbusszjáratok többsége érinti a tervezési területet (1, 2, 4, 4E, 5, 6, 8, 9, 10, 11-es viszonylatok). Ezek útvonala érinti a Szabadság utat, Állomás utat és Ady Endre sétányt. Jelentős változás lesz a helyközi autóbussz pályaudvaron. Ennek átépítése várható.

A tervezett állásszám a következő:

6 csuklós (induló+érkező)
7 szoló (induló+érkező)
20 tároló (szoló)
6 tároló (csuklós)

Összesen: 39 állás

Az autóbusz-pályaudvar körbejárás rendszerű lesz, mely igénybe veszi kisíves mozgásokban a 3.sz. főutat. Behajtás a 3.sz. főút 29+286 km szelvényben lesz, ehhez kismértékben át kell építeni ezt a csomópontot. Kihajtás a 29+096 km szelvényben lévő csomópontban lesz. Ez a csomópont egyben a Petőfi Sándor Művelődési Ház csomópontja is.

V. KÖZMŰELLÁTÁS

KÖZMŰELLÁTÁS JELENLEGI HELYZETE

A tervezési terület Gödöllő városközpontjában, a 3 számú főközlekedési út, a vasútállomás és a Kastély között helyezkedik el. A tömböt a Szabadság út, az Állomás utca és az Ady Endre sétány határolja. A tömb régen a Kastély un. Alsóparkja volt, amelyet észak-dél irányban átszeli a Rákos patak medre. A park egy részén a múlt század második felében egy lakótelep, a város Művelődési Háza, a Buszpályaudvar, egy Zeneiskola, néhány vendéglátási létesítmény és egy virágkertészet nyert elhelyezést. A terület közel sík fekvésűnek tekinthető.

A terület és környezete régen beépült része a városnak, közműellátás vonatkozásában teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátás biztosítására kiépült a vízellátás, elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvíz elvezetés, a földgázellátás, távhőszolgáltatás, a villamosenergia ellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózati rendszere. Valamennyi közmű a városi hálózati rendszer részeként épült ki. A közművek zömmel a vizsgált területet határoló utcák szabályozási szélességén belül kerültek elhelyezésre, de a parkot több közművezeték is átszeli; ilyen a parkon belül üzemelő kutakat felfűző vízvezeték, a parkban vezetett szennyvíz gerinccsatorna, a lakótelep hőközpontját betápláló gázvezeték és több villamos földkábel.

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A városrendezési javaslat alapján a terület déli részén termálfürdő és szálloda helyezhető el, az északi részen a Művelődési Ház bővítésére, a Buszvégállomás területén annak átépítésére és egy új üzletközpont létesítésére válik lehetőség.

A terület gazdaságos hasznosítása, a megfelelő munkakörülményhez szükséges komfort biztosítása és a térség környezeti állapotának védelme érdekében a területen tervezett létesítmények megvalósításához építési engedélyt csak a teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén szabad adni.

A közműellátás tervezésénél, a kiépítendő közműkapcsolatok paramétereinek a meghatározásánál a városrendezési tervben megengedett max. beépítési lehetőséget kell figyelembe venni. A terület maximális beépíthetőségét kiszolgáló teljes közműellátás biztosításához szükséges közműigények a következők:

Vízigény:	150 m ³ /nap
Elvezetendő szennyvíz:	140 m ³ /nap
Villamosenergia igény:	3000 kW
Földgáz igény:	350 Nm ³ /nap

Az előírt teljes közműellátás biztosítására szükséges a vezetékes vízellátás, az elválasztott rendszerű szennyvízcsatornázás és csapadékvíz elvezetés, a vezetékes gázellátás, a villamosenergia ellátás és a vezetékes távközlés kiépítése.

A prognosztizált igények kielégítésének a lehetőségét a közmű ágazatonként készített fejlesztési javaslat rögzíti.

Meg kell említeni, hogy a közműellátáshoz szükséges többlet közműigény igénybe vételének feltétele a tényleges műszaki kapcsolat kiépítésén túl egyes közművek (víz, szennyvízcsatorna) esetében a többlet közműigény után alaphálózat fejlesztésre közműfejlesztési hozzájárulás befizetése. Energiaközművek esetében a szolgáltatók szolgáltatási előszerződést kötnek és abban rögzítik a szolgáltatás megkezdésének gazdasági feltételeit. A közelmúltban életbe lépett gáz és villamosenergia szolgáltatási rendelet rögzíti, hogy e két közmű vonatkozásában, az ellátás érdekében létesítendő hálózatot a szolgáltatóknak saját beruházás keretében kell kivitelezni, s ezért a leendő fogyasztóktól csatlakozási díjat kérhetnek. Még el nem látott utca-szakaszokon csatlakozási díjként a kötelező saját-részen felüli tényleges beruházási költség megtérítését is kérheti.

VÍZI KÖZMŰVEK

• Vízellátás

Gödöllőn a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépített. A hálózat a térség vízellátását biztosító Dunamenti Regionális Vízművek Zrt. (DMRV) Bal-parti Regionális Rendszerének része, a vízellátást a DMRV biztosítja.

Az ellátás alapbázis szempontjából két oldalról történik, az egyik a DMRV városi kútjai által kitermelt vízmennyiség, a másik pedig a Regionális Vízműtől átvett víz.

A gödöllői kutakból kb. napi 8000 m³ ivóvíz termelhető ki, amely mennyiségen felül a város vízellátása a DMRV regionális rendszeréről átvett vízmennyiséggel egészül ki. A Regionális Vízmű a Duna partjára telepített kutakból termel ki ivóvizet, valamint van lehetősége a Fővárosi Vízműtől is vizet átvenni. Az átvétel a Dunakeszi térségében lévő NÁ 700-as vízvezetéken keresztül történik. A DMRV és a Fővárosi Vízmű között az átvehető víz mennyiségéről kontingensszerződés van érvényben, amely szükség esetén bővíthető. Alapbázis szempontjából a DMRV rendszerébe juttatható vízmennyiség elegendőnek tekinthető.

A Regionális Rendszer több mint harminc település vízellátását szolgálja. A regionális alapellátó hálózati rendszert a térségben egy körvezeték alkotja, amelyről a kisebb regionális vezetékek lecsatlakoznak. Ez a körvezeték rendszer fűzi fel az ellátott településeket. A regionális körvezetéken térszíni- és magas tározók, valamint

gépházak üzemelnek, a rendszer egyik fő eleme a legmagasabban elhelyezkedő Gödöllői 2x3000 m³-es regionális tározó, amely az egész regionális rendszer ellennyomó tározója (túlfolyószintje 265,32 mB.f.).

A tervezési terület körzetében a hálózati víznyomást szintén ennek a tározónak vízszintje határozza meg, a tározó mérete és jó biztonságú kiépítettsége a körzetben megfelelő színvonalú vízellátást biztosít.

A tervezési területet határoló utcák közül az Ady Endre sétány déli szakaszát kivéve minden utca nyomvonalán kiépült a vízellátó vezeték. Átmérőjük az Állomás utcában NÁ 300-as, a Szabadság utcában NÁ 200-as, az Ady Endre sétány Kastély előtti szakaszán NÁ 250-es méretű, ezek a vezetékek a tervezett nagyobb létesítmények számára is megfelelő ivó- és tűzvíz mennyiséget biztosít. A lakótelepen belül az ellátó vezetékek NÁ 150-es és NÁ 100-as méretűek, míg a buszpályaudvar és a Művelődési ház közvetlen ellátására NÁ 80-as vezetékek épültek.

A tervezési területen belül 3 db ivóvíz kutat létesítettek. Ezek közül 2 db a DMRV kezelésében van, ezek a Rákos patak partján egymás mellett vannak. A harmadik kút Önkormányzati tulajdonú, ez a buszpályaudvar területén található. Mindhárom kút számára külön telket szabályoztak ki. A kutat, valamint a tervezési terület déli részén, az Ady Endre sétány melletti un. Déli gépházát egy NÁ 200-as vezeték köti össze. A Déli gépházából indulnak a körzet hálózatát betápláló vezetékek.

A tervezési terület körzetében üzemelő hálózat zömmel körvezetékes kiépítettségű, amely az ellátás biztonsága érdekében kedvező, csak a lakótelepen üzemel néhány rövidebb ágvezeték.

A tervezett fejlesztések teljes megvalósulása esetén a területen fellépő többlet vízigény 150 m³/d-ra prognosztizálható. Ez a vízigény a DMRV alapházis szempontjából ki tudja elégíteni.

A tervezett létesítmények kommunális és tűzvíz igényei a meglévő hálózati rendszerről kielégíthetők, a területen meglévő vezetékek paraméterei nagy vízszállítást tesznek lehetővé. Ott, ahol a meglévő vízvezetékek nyomvonalát a tervezett létesítményekkel elépítik, ott a vezetéket új nyomvonalra kell kiváltani. A vezetékekre a szükséges sűrűségben föld feletti tűzvíz csapokat kell felszerelni.

A prognosztizált, közhálózatról igényelt ivóvíz igény nem tartalmazza a termálfürdő fürdőzéssel (medence-víz és zuhanyvíz) összefüggő igényeit. A fürdőzéshez szükséges hidegvízzel való ellátásához új hideg vizes kút létesítését javasoljuk.

A termálfürdő termálvízzel való ellátására a régebben létesített B-74-jelű termálvíz-kút által kitermelt vizet fogják felhasználni. Ennek talpmélysége 1772 m, 1000 l/perc a max üzemi vízhozama és a víz kifolyó hőmérséklete 54 oC. A kút vize miocén fosszilis víz, magas koncentrációban tartalmaz ásványi sókat, energetikai célú hasznosításra nem alkalmas, de fürdőzésre, gyógyászati célú hasznosításra alkalmas. A fürdő további vízellátására két kutat is fúrtak a közelmúltban a B 74-es számú kút mellett, ezek egyike langyos vízű, a másik hidegvízű. A termálfürdőből elfolyó vizeket a majdani vízjogi engedély szerint kell kezelni és a kijelölt befogadóba vezetni.

• Szennyvízelvezetés

Gödöllőn elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna-hálózat üzemel, amely a 2005 jan. 01-i statisztikai adatok szerint 63,06 %-os szintre van kiépítve. A csatornahálózattal összegyűjtött szennyvizet a város déli részén, a Rákos-patak mellett megépített szennyvíztisztító-telepen tisztítják meg, a tisztított szennyvizet befogadója a Rákos-patak.

A tervezési terület körzetében a szennyvízcsatorna hálózat kiépült. A Rákos patak jobbpartján, a patak nyugati oldalán üzemel a város egyik főgyűjtő csatornája, mérete az Alsópark területén \varnothing 30, majd \varnothing 40. Ez a csatorna a tervezési terület nyugati oldalán, az Ady Endre sétány mentén megépített szennyvíz átemelő berendezésbe szállítja a szennyvizet, amelyből nyomóvezetéken keresztül nyomják tovább a szennyvizet a szennyvíztisztító telep irányába. A tervezési területen belüli többi szennyvízcsatorna mérete \varnothing 30, anyaga beton.

A tervezési területen belül tervezett létesítmények teljes körű megvalósulása esetén várhatóan 145 m³/d többlet szennyvíz keletkezik, amely elvezetéséről és tisztításáról kell gondoskodni. A Gödöllői szennyvíztisztító telep rendelkezik ekkora szabad tisztító kapacitással, így ezt a többlet szennyvíz mennyiséget fogadni tudja.

A tervezési területen belül azokon az építési helyeken amelyeken a meglévő csatornahálózat nyomvonalát elépítik, ott a csatornákat új nyomvonalra kell kiváltani.

• Csapadékvíz elvezetés

Gödöllő csapadékvizeinek befogadója a Rákos-patak és annak mellékágai, ill. a város keleti részein a Besnyői-patak. A város lakótelep jellegű beépített területein, valamint a Dózsa György úton, a Szőlő úton és Hunyadi János úton van zárt csapadékcsatorna kiépítve, a település további területein a csapadékvizeket nyílt árkos rendszerrel szállítják el.

A tervezési területen így a lakótelepen, a Művelődési Ház és a Buszpályaudvar körzetében zárt csapadékcsatorna van kiépítve, míg a többi területen az elvezetés nyílt árkos rendszerű. Mind a csapadékcsatornák, mind pedig a nyílt árkok befogadója a terület középvezetékén észak- déli irányban végighaladó Rákos patak. A terület sík, parkos részein a csapadékvizek nagy részben elszikkadnak.

A tervezési területen tervezett létesítmények burkolt felületeiről lefolyó csapadékvizeket zárt csapadékcsatornákkal kell a befogadóba vezetni, ehhez a terület északi részén a meglévő elvezető rendszerek nagy részben felhasználhatók. A terület déli részén, a Termál létesítmények körzetében szintén a zárt csapadékcsatornás rendszert kell kiépíteni, ezek befogadója szintén a Rákos patak.

Az Alsópark területén több mint 100 éve egy tó, az un. Hattyús tó üzemelt, ennek vízutánpótlását akkor a Rákos patakából biztosították. A tavat régen lecsapolták, medrét megszüntették. Jelenleg az Alsópark rendezése során felmerült a Hattyús tó felújítása, medrének rendezése. Az új meder kialakítása egyszerű földmunkával kivitelezhető, a meder feltöltéséhez és a leeresztésének, a vízszint szabályozásának megoldására már komplex műtárgyak építésére van szükség. A tó vízutánpótlására két alternatíva adódik, a Rákos patak vizének felhasználása, vagy/és egy talajvíz-kutat kell fúrni és abból lehet a szükséges vízmennyiséget pótolni. A legbiztosabb megoldás mindkét vízpótlási lehetőség kiépítése, mert ezzel az időjárás csapadékosságától függetlenül lehet a vízutánpótlást megadni. A tómeder létesítésére, a műtárgyak megépítésére, a kút fúrására és a Rákos patak medrének rendezésére vízjogi létesítési engedélyezési terveket kell készíttetni és azokra az engedélyeket be kell szerezni, csak azok alapján lehet a kiviteli terveket elkészíttetni és a munkálatokat elvégezni.

Nagyobb parkoló felületeknél a befogadóba vezetés előtt a csapadékvíz elvezető rendszerre olajfogó berendezéseket kell beépíteni.

ENERGIAELLÁTÁS

A tervezési terület energiaellátását, a teljes közműellátás kielégítése és a környezetvédelmi igények figyelembe vételével csak vezetékes energiahordozóval szabad engedélyezni.

A tervezési terület térségének energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, a távhő és a földgáz áll rendelkezésre. A villamosenergia felhasználása beruházási és üzemeltetési költségigényei miatt távlatban is csak világításra és technológiai igények kielégítésére javasolt. A termikus célú energiaigények kielégítése a földgáz közvetlen, vagy közvetve távhőként való hasznosításával megoldható.

Ezen ellátási struktúra mellett a várható távlati villamosenergia igény 3000 kW-ra, a földgáz igény 350 Nm³/h-ra prognosztizálható. A villamosenergia igény prognosztizálásánál figyelembe vettük a légkondicionálás jelentős energiaszükségletét is, ez az igény a többi igényt megduplázza a nyári egyidejű fellépésével.

Környezetvédelmi szempontból a legoptimálisabb megoldást a termikus célú energiaigények kielégítésére a város által tervezett geotermikus alapú távhőszolgáltatás kínálja.

• Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója a budapesti ELMŰ Nyrt. Pesti Centrumához tartozó Gödöllői Kirendeltség, az üzemeltetési feladatokat az ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati szolgáltató Kft. látja el.

A település villamosenergia ellátásának bázisa a Gödöllői 120/20 kV-os alállomás, amelynek betáplálása az országos 120 kV-os hálózat Kőbánya-Lőrinci Mátrai erőmű közötti kétrendszerű 120 kV-os vezetékről kiépített bekötésével biztosított.

A Gödöllői 120/20 kV-os alállomásról induló 20 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják Gödöllő fogyasztói transzformátor állomásait.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kifeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kifeszültségű hálózat vagy földkábeles, vagy pedig oszlopokra szerelten, léghálóes vagy szabadvezetékes formában került kivitelezésre.

A tervezési terület tömbjét három 20 kV-os villamos földkábel kör nyomvonala is érinti, az egyik a Művelődési Háztól az Ady Endre sétányig, majd annak keleti oldalán, az utca nyomvonalán és az Isaszegi úton van kiépítve. A másik vezeték a Déli Vízmű gépház trafójától az Ady Endre sétány, Állomás utca nyomvonalán halad, majd a vezeték belép a lakótelep területére, a harmadik vezeték pedig az Állomás utca nyomvonalán épült ki, majd keresztezi a HÉV pályatestet és belép az Egyetem területére.

A tervezési terület tömbje körzetében öt transzformátor állomás üzemel, közülük három a lakótelepet, egy-egy pedig a Művelődési Házat és a Déli Vízmű gépházat látja el.

A tervezési területen a tervezett létesítmények megvalósulása esetén az összes többlet villamosenergia igény 3000 kW-ra prognosztizálható. A 3000 kW többlet igény kielégítésére két transzformátor állomás telepítése szükséges, melyeket az új fogyasztási helyek centruma közelében kell megépíteni. Az új 20 kV-os és a kifeszültségű vezetékeket földkábelekkel kell kiépíteni.

A tervezési terület közvilágítása úgy építendő ki, hogy az megfelelő vagyonszükségletet, közlekedésszükségletet adjon, közvilágításra energiatakarékos korszerű lámpatesteket javasolunk alkalmazni.

• Földgázellátás

Gödöllőn jelenleg rendelkezésre álló, gáz primer energiahordozót hasznosító távhőszolgáltatás a beruházók elvárásait nem elégíti ki, így új beruházásnál törekednek az önálló hőellátás megoldására. Ezért a javaslat készítése során a beruházók igényeinek megfelelően a tervezett új létesítmények hőellátására önálló saját hőbázis létesítése javasolt.

Az önálló hőbázis primer energiahordozója a földgáz lehet. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére környezetbarát módon alkalmas.

A város földgázellátását a TIGÁZ Zrt Gödöllői Üzemigazgatósága szolgálja. A földgázellátás bázisa a városi gázfogadó és nyomáscsökkentő állomás, amely az egységes országos nagynyomású hálózatról kap betáplálást. A városi gázfogadó-nyomáscsökkentő állomástól az elosztás középnyomású hálózattal épült ki. A fogyasztói igények kielégítése helyi egyedi nyomáscsökkentők segítségével biztosított.

A tervezési terület körzetében a meglévő lakótelep ellátására a távhőellátó hálózati rendszer épült ki, mely kazánházának gázellátására déli irányból egy középnyomású NÁ 160-as vezeték épült ki a parkon keresztül. A tervezési terület északi részén a buszpályaudvar és a Művelődési Ház még földgázzal ellátott.

A tervezési terület körzetében a gázelosztás középnyomású hálózattal, a fogyasztók közvetlen ellátása pedig kisnyomású gázzal történik. A kisnyomású gáz előállítását egyedi nyomásszabályozókkal biztosítják.

A földgáz komplex hasznosításával környezetbarát, automatikus üzemviteli hőellátás biztosítható. A területen a tervezett létesítmények földgázigénye 350 Nm³/h mennyiségre prognosztizálható. Az üzemeltető TIGÁZ Nyrt. ezt a gázigényt a meglévő rendszeréről ki tudja elégíteni.

A területen belül az északi részen a meglévő gázvezetésekről az új igények kielégíthetők, a déli részen a tervezett termálfürdő létesítmények számára várhatóan új bekötő vezeték építése szükséges.

• Geotermikus energia hasznosítása

Valamennyi távhőszolgáltatással rendelkező település, így Gödöllő is törekszik a távhőellátó rendszerének gazdaságosságát javítani. Gödöllő nagyon kedvező természeti adottsága a település alatt húzódó termálkarsztban tárolt termálvíz, amely kínálja az energetikai hasznosítás lehetőségét. Ennek vizsgálatára Gödöllő Város Önkormányzata a közelmúltban „A geotermikus energia hasznosítása a távfűtésben” címmel döntés előkészítő tanulmányt készíttetett. A tanulmányt 2006-ban az Aquaprofit Hungary Rt készítette. Az ajánlása alapján készült el még 2006-ban „Geotermikus energia hasznosíthatósága Gödöllő távfűtésében” címmel komplex megvalósíthatósági tanulmány, amelyet a VTK Innosystem Kft készített.

A megvalósíthatósági tanulmány egyértelművé tette, hogy a település jelenleg meglévő termálvíz kútja, a B-74-es jelű kút energetikai célú hasznosításra nem alkalmas, viszont vízbázisa lehet a létesítendő termálfürdő komplexumnak.

A település alatt húzódó termálvíz kincs új kút, illetve kutak (kitermelő és visszasajtoló kút) fúrásával alkalmas lehet energetikai célú hasznosításra, mint megújuló energiahordozó csökkentheti a távhőszolgáltatás jelenlegi földgáz felhasználását, csökkentheti az égéstermék kibocsátást javítva ezzel a távhőszolgáltatás gazdaságosságát és a környezeti állapotot. Energetikai célú hasznosításra az eocén és a triász képződményeket elérő mélységből (2500-3000 m-ről) kell a vizet felhozni, amelynek hőmérséklete megközelítheti a 100 °C-t.

A geotermikus energiát hasznosító távhőszolgáltatás gazdaságosságát, megtérülését tovább javítaná a fogyasztói körének növelése, ezért a távhőt szolgáltató társaság tulajdonosaként a település Önkormányzata szeretné, ha az új beruházások termikus energiaellátása távhővel történne. Az Önkormányzat ezt megállapodás alapján kérheti a termálfürdő, és a buszpályaudvar-kereskedelmi központ építésével kapcsolatban, a művelődési háznál pedig ez saját hatásköre. Megállapodás hiányában meg kell várni, hogy a piaci verseny

szabadsága érvényesüljön, s amikor a megújuló energiahordozó hasznosítással javított távhőszolgáltatás költségterhe az egyedi hőellátás költségterhével egyensúlyba kerül, akkor a rácsatlakozás kötelezés nélkül is igényné válik.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

• Vezetékes elektronikus hírközlés

Gödöllő és benne a tervezési terület környékének a vezetékes elektronikus távközlési ellátását jelenleg az Invitel Zrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozó tartozó 34-es körzetszámú Gödöllő primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa, amelyről a gödöllői igénylők 28-as körzetszámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezetékes távközlés 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.

• Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Pannon, Vodafone) és műsorszóró szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A tervezési területen közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, a műemléki környezetben, a parkban, és a kastély kilátását zavaró helyen nem is javasolt.

Gödöllő felett áthalad a János hegy és a Gödöllő-Kékes tető közötti összeköttetést biztosító országos mikrohullámú nyomvonal, amely az összeköttetés megfelelő biztosítása érdekében magassági korlátozást okoz, amelyet figyelembe kell venni. Természetesen ez a magassági korlátozás jóval magasabban van a javasolt beépítési magasságnál, tehát tényleges korlátozást nem okoz, de az építési engedélyezési eljárásnál a szakhatósági egyeztetést ebben az irányban is el kell végezteni.

VI. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETI HATÁSOK VIZSGÁLATA

A terület beépítettségét növelő fejlesztések várhatóan a környezeti terhelés kis mértékű növekedésével járnak. Az autóbusz pályaudvar átépítése egyben korszerűsítést is jelent. A pályaudvar létesítménye az átépítéssel jobban elkülöníthető a környezeti terhelésektől védendő szomszédos közpark területétől és a közelében lévő oktatási, és egészségügyi-szociális létesítményektől (óvoda, bölcsőde).

A jelenleg is alacsony környezeti terhelésnek kitett terület kedvező környezeti állapotának védelme érdekében a tervezett létesítmények megvalósítása csak a teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén történhet. Az előírt teljes közműellátás keretében biztosítani kell a vezetékes vízellátást, az elválasztott rendszerű szennyvízcsatornázást és csapadékvíz elvezetést, a vezetékes gázellátást, a villamosenergia ellátást és a vezetékes távközlés kiépítését. A területen a hőellátás biztosításához rendelkezésre álló távhő hasznosításával új légszennyező pontforrásként megjelenő tüzelőberendezés létesítése kiváltható, így környezeti levegő jó minősége várhatóan távlatosan is biztosítható.

A város közlekedés-hálózat fejlesztési elképzeléseinek megvalósulása a terület számára igen kedvező környezeti változtatásokat eredményez az Ady Endre sétány kiváltásával, vagyis az Isaszegi út városi átkelő szakaszának áthelyezésével.

LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

KÖRNYEZETI HATÁRÉRTÉKEK, LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELMI TERÜLETI BESOROLÁS

A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a légszennyezettségi határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet és a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet értelmében Gödöllő területe az első, a Budapest és környéke légszennyezettségi zónába tartozik. A légszennyező anyagok kibocsátásának környezeti határértékeit a zónáknak megfelelően önálló rendelet, a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet határozza meg.

A TERÜLET LEVEGŐMINŐSÉGÉT BEFOLYÁSOLÓ LÉGSZENNYEZŐ FORRÁSOK

A területen határérték feletti légszennyező anyag kibocsátású, vagyis zavaró mértékű légszennyezést okozó légszennyező forrás nincs. A levegő minőségét az alapterhelésen túl a közúti közlekedés és a lakótelepi hőszolgáltató (idénytől függően változó mértékben – fűtés és melegvíz-szolgáltatás) légszennyező-anyag kibocsátása befolyásolja.

A terület zöldfelületi fedettsége és így a környezeti levegőt kondicionáló értéke kimagaslóan jó.

A vezetékes gázellátás a településrészen megoldott. Az intenzíven beépített lakóterület és a kapcsolódó intézmények hőellátása - a környezeti levegő szempontjából kedvezőnek ítéltetően - távhővel történik jelenleg.

LEVEGŐTISZTASÁGVÉDELMI JAVASLAT

A tervezett új létesítmények – termálfürdő, Szabadság út menti kereskedelmi létesítmények - hőellátására levegőtisztaság védelmi érdekből javasolható a területen rendelkezésre álló távhő-szolgáltatás igénybe vétele. Önálló hóbázis létesítése esetén az elsődleges energiahordozó várhatóan a földgáz lesz. A termikus energiaigények földgáz hasznosításával történő kielégítése is levegőtisztaság védelmi szempontból kedvező, környezetbarát megoldásnak ítéltető, de az új tüzelőberendezés egyben új légszennyező pontforrást jelent a távhővel ellátott területen. A gázalapú egyedi fűtésből eredő, emitált füstgázok légszennyezőanyag-összetétele azonban kedvezőbb a szilárd tüzelésből eredő füstgázénál és fajlagosan kevesebb a távhőként előállított hőenergiához felhasznált gáz égéstermékénél (veszteség hő). Az előbbiek alapján tehát az egyedi gázfűtés fajlagos energiafelhasználása és ennek eredményeként a fűtésből eredő fajlagos légszennyező-anyag kibocsátás is kisebb, de távhő esetén újabb légszennyező pontforrás létesítésétől mentesíthető a kiemelkedően jó és a terület funkciója miatt feltétlenül védendő levegőminőségű terület. A termálfürdőhöz és gyógyászati centrumhoz kitermelhető termálvíz geotermikus energiájának fűtési célú hasznosítása nem lehetséges, de új, más rétegeket érintő mélyebb kutak fúrásával felszínre hozott forró víz e célra való felhasználása reális alternatíva, illetve kiegészítő lehetőség lehet a hőellátásban, amennyiben a termálkútból

nyerhető víz mennyisége és kinyerhető termikus energiája alapján ezt a megoldást a gazdaságossági számítások alátámasztják.

Az új létesítmények fűtő- és technológiai berendezéseinek légszennyező-anyag kibocsátása, a vonzott gépjárműforgalomból eredő kipufogó gázok növelik a környezeti levegő légszennyező-anyag tartalmát, ezért fontos, hogy a kibocsátási határértékek betartása mellett megfelelő mennyiségű zöldfelület, nagy lombtömegű fás növényzet álljon rendelkezésre a levegőminőség javításához, a környezet kondicionálásához. A környezetalakítás során a megfelelő növénytelepítés, fásítás a légszennyező anyagok levegőben történő terjedését gátolva csökkentik a terület légszennyezettségének mértékét. A területen belül helyenként jelentős kondicionáló hatású, nagy fedettségű, fás zöldfelületek találhatók. A kondicionáló hatású zöldfelületek, a fás növényállomány pozitívan befolyásolja a környezeti levegő minőségét, ezért megtartásukra, gondozásukra, kondicionáló értékük növelésére a távlatban is szükség van.

Az autóbusszpályaudvar új létesítménye a jelenlegi térszín alá kerül. Az autóbuszok légszennyező anyag kibocsátása miatt a térszín alatti állomás területének belső terét mesterségesen szellőztetni kell. A szellőző berendezés kültéri nyílását az oktatási, és egészségügyi létesítményektől a lehető legtávolabb kell elhelyezni. Az autóbussz pályaudvar műszaki engedélyezési terveiben alátámasztó szakvéleményben kell megkívánni a kültéri és beltéri levegőtisztaság-védelmi és zajvédelmi követelmények teljesülésének igazolását. A tetőre kivezető szellőzőnyílások környezeti illeszthetőségét is meg kell oldani.

A területet határoló utakon folyó közúti közlekedésből eredő légszennyező hatás terjedését az út menti fásított zóldsávok csökkentik.

FELSZÍNI- ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME, TALAJVÉDELEM

A TERÜLET FELSZÍNI SZENNYEZŐDÉS ÉRZÉKENYSÉGE

A terület szennyeződéserzékenysége a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 7.§-a és a 2. számú melléklete, valamint a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint **fokozottan érzékeny**, a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 7/2005. (III.1.) KvVM rendelet értelmében **kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település**.

Az Alsópark területét érinti az itt lévő vízműutak hidrogeológiai védőidoma és külső-belső védőterülete.

A TALAJT, A TALAJVIZET ÉS A FELSZÍNI VIZEKET POTENCIÁLISAN VESZÉLYEZTETŐ SZENNYEZÉSEK

Gödöllőn elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna-hálózat üzemel, amelynek kiépítettsége még jelenleg is elég alacsony, 65 % körüli. A csatornahálózattal összegyűjtött szennyvizet a város déli részén, a Rákos-patak mellett megépített szennyvíztisztító-telepen tisztítják meg, a tisztított szennyvizet befogadja a Rákos-patak. A tisztítótelepnek jelenleg van szabad kapacitása.

Az autóbussz-pályaudvar a terület potenciális talajszennyező forrása lehet, de a burkolaton összefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése az előírásoknak megfelelően történik. A felszíni- és a felszín alatti környezeti elemeket veszélyeztető módon folytatott tevékenység nincs a területen. A helyszíni szemle alapján a területen akkumulálódott talajszennyezéssel terhelt területrész nem határozható meg.

A terület felszíni vizeinek befogadója a Rákos patak. A burkolt patakmeder elhanyagolt. A burkolat helyenként sérült, vízi, vízparti növényzet telepedett meg a medernek azon részén, ahol a növényzet számára a termőtalaj elérhető. A meder és a parti sáv tájrehabilitációs mederrendezést igényel.

JAVASLAT

A területen építési tevékenység csak a szennyvíz összegyűjtését, kezelését, a csapadékvíz biztonságos, rendezett elvezetését biztosító közműellátás mellett engedélyezhető, illetve valósítható meg. A szennyeződéserzékenység miatt új beépítés csak a csatorna-közművekhez való csatlakozás, a rákötések kiépítése mellett történhet. Az építési telkek a befogadóhoz közeli fekvésűek, így a csapadékvíz megfelelő minőségben közvetlenül, vagy szennyezett csapadékvíz esetén előtisztítás után a befogadóba vezethető. A zöldfelületekre hulló csapadékvíz továbbra is elszikkad. A közterületen összegyülekező csapadékvíz elvezetéséhez a városközponti szerepkörhöz illően a zárt csapadékcsatorna-rendszer teljes körű kiépítése indokolt.

A termálfürdő termálvízzel való ellátása többféle módon lehetséges, a legkedvezőbb megoldást a továbbtervezés során lehet kiválasztani. A termálfürdőből elfolyó vizeket a tervezett létesítmény megvalósításához és üzemeltetéséhez szükséges vízjogi engedély szerint kell kezelni és a kijelölt befogadóba vezetni.

Gödöllő és a tervezési területen közvetlenül a csapadékvíz befogadója a Rákos-patak. A lejtés nélküli, majdnem sík, helyenként lefolyástalan parkfelületeken a csapadékvíz részben szikkad. A lakótelepen, a Művelődési Ház és a Buszpályaudvar körzetében zárt csapadékcsatorna van kiépítve, míg a többi területen az elvezetés nyílt árkos rendszerű.

A 20 férőhelynél nagyobb, összefüggő parkolók felületén, a szénhidrogén szennyezésnek kitett felületeken összegyűlő, szennyezett csapadékvizeket a felszíni és felszín alatti vizek, valamint a talaj védelme érdekében csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül, előtisztítva lehet a közcsatornába bevezetni.

A területen a termálfürdő építése esetén kezelést igénylő humuszos talaj letermelése várható. A letermelt humuszos termőföld kezeléséről, újrahasznosításáról a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően gondoskodni. A letermelt humuszos föld az építési telek zöldfelületeinek kertépítészeti kialakításánál termőföldterítésként hasznosítható, a felesleg hasonló célra mások számára értékesíthető. A letermelt termőföldet a talajvédelmi hatóság engedélyével lehet újrahasznosítani.

HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A területhasználat jellege befolyásolja, meghatározza a keletkező hulladékok fajtáját, minőségét és mennyiségét. A lakóterületi háztartásoknál, valamint az intézmény jellegű létesítményeknél elsősorban kommunális jellegű települési hulladék keletkezik. A terület nagy részét a parkterület foglalja el, ahol viszont a zöldhulladék keletkezése a meghatározó.

• települési szilárd hulladék

A lakóterületen a háztartásoknál kommunális jellegű települési hulladék keletkezik. A kommunális hulladékok ártalmatlanításával kapcsolatos feladatokat (gyűjtés, szállítás, lerakás, stb.) a városi szolgáltató végzi. A város, illetve a városközpont területén a szelektív hulladékgyűjtés feltételei adottak.

A kommunális és kommunális jellegű hulladék, együttesen a települési hulladék elszállításáról a szervezett szemétszállítás keretében, legalább heti egy alkalommal, 110 l-es

kukák, illetve 1200 l-es, konténerek használatával a helyi településgazdálkodási szolgáltató cég közreműködésével lehet gondoskodni.

- **veszélyes hulladék**

A területen az autóbusz pályaudvar és a benzinkút üzemeltetésének a kivételével nem jellemző a veszélyes hulladék keletkezésével járó területhasználat, illetve tevékenység. Az autóbusz pályaudvarnál és a benzinkútnál elsősorban olajos hulladékok (flakonok, rongyok, olajfogó iszap) keletkeznek, amit az előírásoknak megfelelően kell gyűjteni, átmenetileg tárolni és elszállítani a létesítmények területéről.

A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet. A veszélyes hulladékok tulajdonosainak a jogszabályi előírások szerint kell eljárni.

A lakosságnál, a háztartásokban keletkező különleges bánásmódot igénylő hulladékokat részben az évente esedékes lomtalanítás alkalmával gyűjtik össze, illetve év közben a lakossági hulladékudvarok a befogadói ezen hulladékoknak (fém- és fahulladék, e-hulladékok, akkumulátorok, stb.).

- **zöldhulladék**

A területen a települési jellegű hulladékokon kívül, a közpark és az építési telkek kertjeinek fenntartásakor nagy mennyiségű növényi eredetű zöldhulladék is keletkezik, amit a komposztálhatóság érdekében elkülönítetten kell gyűjteni és kezelni.

JAVASLAT

Az országos hulladékgazdálkodási koncepció, illetve az arra épülő helyi hulladékgazdálkodási terv célkitűzéseinek megfelelően törekedni kell a települési hulladék lerakással ártalmatlanítható részének csökkentésére, aminek egyik módja a lakossági háztartási hulladék szelektív gyűjtése. A szelektív hulladékgyűjtés alapvető feltételei a területen adottak. A hulladékgyűjtő szigeteket a sok ember által gyakran látogatott alapfokú kereskedelmi létesítmények környezetében érdemes elhelyezni. A szelektív hulladékgyűjtés biztosításával lehetőség nyílik a hulladékok egy részének az újrahasznosítására és környezetkímélő ártalmatlanítására és ezzel a lerakóra kerülő hulladék csökkentésére.

A kommunális és kommunális jellegű hulladék, együttesen a települési hulladék elszállításáról továbbra is az eddig megszokott módon, a városi szolgáltató közreműködésével lehet gondoskodni.

A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a vonatkozó rendelet hatályos előírásai szerint történhet. A termelő-szolgáltató tevékenységek során keletkező veszélyes hulladékokról a továbbiakban is a hatályos jogszabályok szerinti részletes nyilvántartást kell vezetni és előírásoknak megfelelően kell átmenetileg tárolni, hasznosítani vagy a szállításra, ártalmatlanításra engedéllyel rendelkező vállalkozás képviselőjének átadni.

A lakosságnál keletkező különleges bánásmódot igénylő hulladékok (pl. festékes dobozok, akkumulátorok, hűtő- és elektronikus hulladékok, sütőolaj) a terv távlatában is a lakossági hulladékudvarokban helyezhetők el.

A meglévő és a tervezett ingatlanok kertjében és a park területén keletkező növényi eredetű zöldhulladékot a területen kívüli komposztáló telepen kell újrahasznosításhoz előkészíteni. A területen keletkező zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében elkülönítetten kell gyűjteni.

Az alapfokú ellátást biztosító, tervezett kereskedelmi létesítménynél keletkező, nem kommunális, illetve települési jellegű, mennyiségű hulladék (pl. papír- és műanyag csomagolóanyag, veszélyes hulladéknak számító lejárt szavatosságú, sérült élelmiszerek, stb.) környezeti kár nélküli tárolásáról és elszállításáról a létesítmény üzemeltetőjének kell egyedileg gondoskodni.

ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM

A terület legjelentősebb környezeti zajforrása a közúti közlekedés, de környezeti zajként jelentkezik a Szabadság úton és az Állomás utcában a HÉV kötött pályás vonalán közlekedő szerelvények zaja is. A város tervezett közúthálózat fejlesztése jelentősen érinti az Alsópark környezetét. A fejlesztési elképzelések esetén az Ady Endre út a távlatban mentesülne az átmenő forgalomtól.

KÖRNYEZETI HATÁRÉRTÉKEK, ZAJVÉDELMI TERÜLETI BESOROLÁS

A település környezetvédelmi feladatai közül a zajvédelem szempontjából irányadónak a módosított 12/1983. (V.12.) MT rendelet 4. § (1) bekezdésében foglaltakat kell tekinteni. A zaj- és rezgésvédelem rendezéssel és építéssel kapcsolatos előírásait a zaj- és rezgésvédelemről szóló 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet szabályozza. A rendelet szerint a zajvédelmi területi besorolás a területhasználat függvénye.

A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő laza beépítésű kertvárosi jellegű központi területek övezetében és a nagyvárosi lakóterületen a vonatkozó jogszabály szerint megengedett zajterhelési határértékek, I. rendű városi főút (Szabadság u.) és gyűjtő út (Állomás utca, Ady E. u.) mellett 65/55 dB nappal/éjjel értékek.

Az üzemi tevékenységből eredő környezeti zajterhelés határértéke a hatályos jogszabály szerint a laza beépítésű kertvárosi jellegű központi területek övezetére vonatkozóan 50/40 dBA nappal/éjjel, a központi területek övezetében a zajra érzékeny, intézményi jellegű létesítményeknél és a nagyvárosias lakóterületnél 55/45 dBA nappal/éjjel értékek.

A KÖRNYEZETI ZAJTERHELÉS HATÁSA

A zavaró mértékű környezeti zaj meghatározó forrása a közúti közlekedés. A zajterhelés mértékének megítélhetősége érdekében a területet határoló utak forgalmi adatainak felhasználásával, az ÚT 2-1.302 számú szabvány alapján, a valós terhelésekhez közelítő zajterhelési értékek számítása megtörtént. A zajszámításhoz használt forgalmi adatoknál figyelembe lett véve a közlekedéshálózat fejlesztésének eredményeként átalakuló úthálózat hierarchia változása, az Ady Endre sétány tehermentesítése, illetve kiiktatása a városi átmenő forgalomból.

A számítások eredményeit az alábbi táblázat értékei érzékeltetik.

Szabadság út Szabadság tér és Állomás utca közti szakasza:

Időszak	Számított zajterhelés értékei($L_{Aeq} 7,5 m$) dB		Zajterhelési határértékek dB	
	nappal	éjjel	nappal	éjjel
2005	59,8	58,7	65	55
2016	67,3	58,8	65	55
2026	68,2	59,4	65	55

Állomás utca

Időszak	Számított zajterhelés értékei($L_{Aeq} 7,5 m$) dB		Zajterhelési határértékek dB	
	nappal	éjjel	nappal	éjjel
2005	67,4	59,2	65	55
2016	68,1	59,6	65	55
2026	68,9	59,8	65	55

Ady Endre sétány É-D-i irányú, Kastély előtti szakasza

Időszak	Számított zajterhelés értékei($L_{Aeq} 7,5 m$) dB		Zajterhelési határértékek dB	
	nappal	éjjel	nappal	éjjel
2005	59,8	53,2	65	55
2016	53,2	43,7	65	55
2026	51,8	43,8	65	55

Ady Endre sétány K-Ny-i irányú szakasza (az Állomás u. és a Isaszegi úti csomópont között)

Időszak	Számított zajterhelés értékei($L_{Aeq} 7,5 m$) dB		Zajterhelési határértékek dB	
	nappal	éjjel	nappal	éjjel
2005	59,8	53,2	65	55
2016	66,1	58,5	65	55
2026	65,1	61,2	65	55

Távolságtól függő korrekció

$K_d (25m) = - 5,3 \text{ dB}$

$K_d (30m) = - 6,0 \text{ dB}$

$K_d (35m) = - 6,7 \text{ dB}$

A közúti közlekedésből eredő legjelentősebb mértékű környezeti zajhatás a 3.számú főút városi átkelő szakaszának az I. rendű főútként funkcionáló Szabadság út mentén tapasztalható.

A terület védendő funkciójú létesítményeit, építményeit határérték feletti, üzemi eredetű környezeti zajterhelés jelenleg nem éri, illetve ilyen környezeti konfliktus nem ismert. A lakóterületen lévő fűtőmű gépészeti berendezésének környezeti zajterhelése a helyszínelés tapasztalata szerint feltételezhetően nem magasabb a megengedettnél, de a hatásterület közelében védendő funkciójú épület nincs.

ZAJ-, ÉS REZGÉSVÉDELMI JAVASLAT

A város tervezett közúthálózat fejlesztése jelentősen érinti az Alsópark környezetét. A fejlesztési elképzelések esetén az Ady Endre út a távlatban mentesül az átmenő forgalomtól. A közúthálózat fejlesztésének eredményeként a terület zajra érzékeny beépítésű részein csökken a közlekedési eredetű környezeti zajterhelés. A Szabadság úton és az Állomás utca mentén a zajterhelés a távlatban igen kismértékben nő, de a zajra érzékeny épületek védendő homlokzatánál az éjszakai határérték az út és a meglévő épületek közötti távolság miatt teljesül. Az Állomás utca átépítése esetén az úthoz közeli épületeknél, amennyiben a műszaki tervekhez készülő akusztikai számítások alapján a zajterhelési határértékek nem teljesülnének, akkor a környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával a zajgátló nyílászárók alkalmazásával a passzív akusztikai zajvédelem adhat lehetőséget az építéssel járó útkorszerűsítésre.

A tervezett termálfürdő területén zaj- és rezgésterhelésre érzékeny funkciójú új gyógyászati célú építmények létesítése várható. A zajra érzékeny új épületek védendő homlokzatát a szabályozási terven jelölt módon az Isaszegi úti csomóponti útszakasz menti telekhatártól legalább 50 m távolságra kell elhelyezni. A terület Ny-i és D-i határát adó Ady Endre út tervezési területtel szemközti oldalán laza beépítésű, lakófunkciójú központi területek találhatóak, ahol a lakóépületek és egészségügyi létesítmények zajra érzékeny épületei a közlekedési zajterheléstől védendőek.

Üzemi eredetű zajjal a környezetet terhelő, a lakó és intézményi területeket zavaró létesítmény vagy berendezés csak a vonatkozó határértékek betartása mellett építhető, illetve helyezhető el.

Gödöllő Város

Építészeti - Műszaki Tervtanácsa

30/2007. (10. 25.) tervtanácsai állásfoglalás

Az ülés ideje és helye: 2007. október 18.

Polgármesteri Hivatal, Gödöllő, Szabadság tér 7. - 3. emeleti tárgyaló

Tárgy: Gödöllő, Alsópark szabályozási tervének módosítása

Tervező: Nemesánszky Ildikó TT1 Kft.

Az Alsópark szabályozási tervét a korábbi tervtanács már tárgyalta, koncepcionális és az első kidolgozottság szintjén. A jelenlegi Építészeti-Műszaki Tervtanács elé azért került az anyag, mert egyrészt tanácskozási jelleggel a tervtanácsokat szabályozó kormányrendeleten túl is fontos, hogy egy szakmai grémium foglalkozzon ilyen szinten is a város fejlesztésével, másrészt olyan befektetői igények fogalmazódtak meg, melynek nyomán a városkép jelentős változáson mehet át, aminek elemzése már szabályozási szinten is odafigyelést igényel.

A legnagyobb kihívást elsősorban a buszpályaudvar tervezett átalakításának jó szabályozása jelenti, másodsorban a déli negyedbe tervezett termálközpont épületegyüttese, harmadrészt, az első kettő fontosságát is szinte megelőzve, a park revitalizációja, a kastély előterének kialakíthatósága. Ez utóbbit a korábbi, környező területekre készülő szabályozási tervek (Grassalkovich Kastély SZT 28/2006. (XII. 18.) sz.; Városközpont RRT 1997. évi 10. sz. önk. rendelet) fölvetették már, de részleteiben nem szabályozták.

A funkciók kitérítése, azaz nyitás a park felé mind kereskedelmileg, mind városrendezésileg és idegenforgalmilag fontosak, ez biztosítaná a park bevonását a városi életterekbe. Ezt kell elfogadtatni a befektetőkkel és maximálisan megkövetelni a konkrét tervek készítése során is. Alapkérdésként a parkolási területek biztosíthatósága, a Szabadság úti utcakép illetve térfal kialakítása és a park zöldfelületeinek a megóvása merült fel, mint legfőbb szempontok.

A déli területek esetében a parknak nem önkormányzati területén, de az önkormányzat vagyonaként jelen lévő termálvíz-hasznosítás projekt megvalósítása paramétereit kell szabályozni. A vízminőség és gyógyhatás vizsgálata, a kutak vízjogi engedélyezése folyamatban. A tervek szerint balneológia központ létesítése lenne a cél, mert ez elfogadható az ingatlan tulajdonos (Magyar Állam) és kezelője (Szent István Egyetem) részére és a város elképzeléseihez is illeszkedik, miszerint az Alsópark déli területein rekreációt, sportolást biztosító hasznosítást tervezett.

A Tervtanács a tervvel kapcsolatosan az alábbi gondolatokat fogalmazta meg:

- A szabályozási tervlapon nem kapott jelölést néhány olyan elem, mely a terv alátámasztó munkarészeiben helyesen megfogalmazott, ilyenek:
 - a parkolási területek kijelölése,
 - a védett erdőfoltok, növények területének jelölése,
 - javasolt fasorok, védőfásítások területei,
 - kertterv alapján rekonstruálandó parkterületek,
 - a „hattyús-tó” tervezett helye,
 - rendezvényterület kijelölése,
 - kertterv alapján készítendő új kertépítészeti elemek pl. sétányok, rálátások,
 - építési vonalakkal pontosított térfalak helyzete.
- A Szabadság úti beépítés fontos része az egységes városképnek, az ezzé való fejlődés lehetőségét a szabályozással el kell érni.
- Az építési vonalakkal meghatározott homlokzatok és a park részeként megjelenő út menti fásítás együtt határozzák meg a térfalat.
- A Volánbusz pályaudvar átépítésére irányuló befektetői kezdeményezés már ebben a

Gödöllő Város

Építészeti - Műszaki Tervtanácsa

fázisban is látható, hogy a város léptékéhez képest nagyságrendekkel nagyobb. Ha a szabályozással a már megvalósításra alkalmasnak talált épületet lehetne leképezni, az lenne az ideális. Ebben a helyzetben viszont egy ötletpályázattal kell tisztázni, minden fontos épület esetén az építészeti elvárásokat. A kiírásban pontos paramétereket lehet megadni, melynek eredményeképp előjöhetnek a megoldandó problémák, ha a szabályozáson túli elvárásokat pontosan fogalmazza meg a pályázati felhívás. Javasolt projektek: buszpályaudvar, művelődési ház, termálközpont.

- A szabályozási terv megvalósításához ott, ahol befektetői részvétel is kötődik, a településrendezési szerződés megkötése mindenképpen indokolt.

A tervtanács a szabályozási tervet a fenti ajánlásokkal jóváhagyásra előkészíteni javasolja.

Gödöllő, 2007. október 25.



J. Berencz Ibolya
elnök

Gödöllő Város Önkormányzata, Főépítészeti Iroda
Építészeti-Műszaki Tervtanács
Szakmai titkár: Vrabély Anikó

Jelen voltak:

- Csillag Katalin
- Dési Gyula
- Sasi-Nagy Ildikó
- Turi Attila
- Vrabély Anikó
- Nagyné Simon Ágnes építésügyi előadó

Nemesánszky Ildikó településtervező

Molnár Antal befektető és Brjeska Gábor építész tanácsadó

Gödöllő Város

Településrendezési és Építészeti - Műszaki Tervtanácsa

04/2007. (01. 18.) tervtanácsi állásfoglalás

Az ülés ideje és helye: 2007. január 18.

Polgármesteri Hivatal, Gödöllő, Szabadság tér 7. - 3. emeleti tárgyaló

Tárgy: Gödöllő, Alsópark szabályozási terve (előzetes egyeztetés a koncepcióról)

Tervező: Nemesánszky Ildikó TT1 Kft.

Az Alsópark a város egyik legnagyobb zöldfelülete, közpark. Az utóbbi években helyi védelmet kapott, mint egyedi tájérték. A XIX. században szerves része volt a kastély életének, azonban az Ady Endre sétány teljesen elválasztotta tőle. A terv célja nemcsak a park szerepének a megtalálása, hanem egyúttal a már beépített részek minél szervesebb összehangolása a zöldfelületekkel. A terv készítésének aktualitását a város termálvizével kapcsolatos terveinek megvalósíthatósága valamint befektetői érdeklődés a buszpályaudvar területén. A buszpályaudvar megtartása mellett egy többszintes kereskedelmi központ megvalósítása.

A Tervtanács a tervvel kapcsolatosan az alábbi észrevételeket tette:

- A buszpályaudvar fölé tervezett kereskedelmi központ tömege túlzó, minden lehetőséget ki kell használni annak érdekében, hogy ez ne telepedjen rá a városképre, a parkra. Az épület homlokzatát hátrább kell húzni a főúttól és elé fasor telepítésével lehetne oldani a tervezett méretét.
- Az épület léptéke miatt meghatározó lesz mindenképpen, ezért megfontolandó, hogy tervpályázaton tisztázzuk a megjelenését.
- Oda kell figyelni a park értékeinek a megtartására, a városi szövetbe, gyalogos közlekedési rendszerbe való illesztésre. Ehhez jó ötlet a gyalogos sétány a művelődési ház mögött, de akkor ennek megfelelően kell a többi funkciót is szabályozni, hogy majd valóban betöltse a szerepét.
- A szabályozás feladata a kereskedelmi központ tömegének meghatározása, megfontolandó az is hogy zöldtető legyen rajta és a parkolófelületeket meg jobban el kell osztani, nem teljes egészében a tetőre tenni.
- A park déli csücskébe tervezett termálfürdő épületegyüttese még kiforratlan, itt is legfontosabb az épületek tömegének meghatározása, amit mindenképpen összhangba kell hozni az út szemközti oldalán tervezett beépítéssel.
- Megfontolandó a park rekonstrukciója során a hattyús tó helyreállítása, mivel a vízutánpótlás megoldása kérdéses.
- A park növényzetét meg kell ifjítani, kertrekonstrukciós tervben kell a részletes feladatokat megtervezni.

Gödöllő Város
Településrendezési és Építészeti - Műszaki Tervtanácsa

A Tervtanács a tervdokumentációt a kidolgozott formájában, a szakhatósági megkeresés előtt ismét tárgyalni kívánja.

Gödöllő, 2007. január 22.



J. Berencz Ibolya
elnök

Gödöllő Város Önkormányzata
Főépítészeti Iroda
Önkormányzati Tervtanács
Szakmai titkár: Vrabély Anikó

Jelen voltak:

- Fejes Mária
- Sasi-Nagy Ildikó
- László Tamás
- Dulácska Zsolt
- Vrabély Anikó