

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, MEGGYES és környéke szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Meggyes elnevezésű terület Gödöllő Fenyvesi városrészében található. Az itt elhelyezkedő 4655 hrsz.-ú ingatlan az önkormányzat visszavásárolta a Gödöllői Királyi Kastély Kht.-tól, ahova annak idején apportként vitte be. Mostani célja, a hozzávetőlegesen 2,5 ha-os terület rendbetétele, hogy telkeket alakítson és értékesítsen belőle, valamint egyúttal a csatlakozó utcák infrastrukturális fejlesztése. Mindehhez a terület szabályozási tervének elkészítésére van szükség, mivel a jelenlegi szabályozáshoz képest újabb elképzelés fogalmazódott meg a hasznosítást illetően. A tervezési terület határoló utcái a Fenyvesi nagyút, Boróka utca, Jászóvár utca, és az Őz utca. A szerkezeti tervben kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik. A szándékok szerint a területfelhasználás a szabályozás után sem változik, a szerkezeti terv módosítására nincs szükség.

A hatályos szabályozási terv a nagyméretű telek feltárását új utca nyitásával oldotta meg, valamint az Alma utca, és a Barackos utca összekötését tervezte a Boróka utcával. A tervezett utcák csak magántulajdonú telkek igénybevételével alakíthatók ki. A magántulajdonosok nem érdekeltek a rendezésben, sőt, a terv lakossági tiltakozást váltott ki, ezért a terv megvalósítása helyett ez az új terv készült, azzal a célkitűzéssel, hogy a rendezés a magánérdekek mindennemű sérelme nélkül valósulhasson meg.

A rendezés után lehetőség adódik az önkormányzati tulajdonú telek értékesítésére, a befektetői érdeklődéstől függően egyben, nagyobb egységekben, vagy az övezetnek megfelelő méretű lakótelkekre felosztva. A területen jellemzően a környező kertvárosi lakóterületeknél nagyobb intenzitású, de a város karakteréhez még illeszkedő, kertvárosias jellegű beépítés tervezett. Szomszédos vele a Szent István Egyetem, a város közepén szigetként működő, közterületekkel nem tagolt, zárt terület; melynek az Őz utca mentén védett erdőterülete van.

A Fenyves kellemes lakókörnyezetet biztosító, folyamatosan beépülő kertváros. Kapcsolata a település más részeivel nagymértékben korlátozott: az egyetem, és a forgalmas Budapest-Miskolc vasútvonal elzárja a városi szolgáltatásokat nyújtó belső területektől. A tömegközlekedés elkerüli, a legközelebbi megállók 3-500 m távolságban vannak. Sajnálatos módon a tervezett kerékpárutak is messze elkerülik a területet, pedig egy kellemes, és biztonságos környezetben vezetett út nagyban hozzájárulhatna az egyébként nem túl nagy távolságra (kb. 3 km) lévő központi területek, és a HÉV elérhetőségéhez.

Tervezett beépítési lehetőségek:

A szabályozási tervben tervezett új utca a 4655 hrsz.-ú telket 3 részre tagolja: ebből kettő magántelkekhez csatlakozik, míg a harmadik önállóan képez tömböt. A déli teleksort a meglévő beépítéshez idomulva, ahhoz hasonlóan egyedi telkeként kialakítva, telkenként legfeljebb 2 lakással javasolt beépíteni. A kialakuló telkek mérete 800 m² körüli.

Az önálló telektömbben a kedvező városszerkezeti adottságok lehetővé teszik, hogy a terület a környezeténél intenzívebben épüljön be. Az intenzitás növelésének eszköze a szintszám növelése, és az egy telken építhető épületek, és lakások számának rugalmasabb kezelése. A szabályokkal lehetővé kívántuk tenni, hogy akár a hagyományos telekosztással és az ingatlanokként max.2 lakással épüljön be a terület, de benne van az is, hogy többszintes, többlakásos épületekkel telepítsék be.

A telekméret függvényében határoztuk meg a beépítési mutatókat annak érdekében, hogy a lépték a környezetéhez illeszkedő maradjon.

A terület fejlesztésének egyik lehetséges módja az egy kézben tartott, lakópark jellegű beépítés. Ennek előnye az együtemű értékesítés, a várhatóan nagyobb lakásszám, és szélesebb lakásválaszték, a gyorsabb beépülés. Befektetői érdeklődés hiányában a tömböt a környezetéhez hasonló kisebb telkekre lehet felosztani, és családi ház, társasház építésére alkalmas telkeként értékesíteni.

Normatívan, a telekmérethez kötötten kívántuk meghatározni az ingatlanokon építhető épületek, és lakások számát. A telken elhelyezhető lakások száma a telekterület/250 m²; vagyis minden lakásra kell jusson legalább 250 m² telekterület. Ezt a sűrűséget tekintve megfelel a városban általánosan alkalmazott KEL-1, és KEL-2 övezeteknek, de azoknál kisebb beépítettséget, és nagyobb építménymagasságot megengedő szabályok szerint is lehet építkezni. Az egy épületben elhelyezhető lakások száma a kertvárosi övezetnek megfelelően legfeljebb 4. A lakásméretektől, és az építészeti koncepciótól függően a 2-3-4 lakásos épületek lehetnek sorházak, fogatolt rendszerű, vagy más, kombinált megoldású épületek is.

A tömb ugyanazon szabályok alapján, a potenciális építetők szándékától függően akár a környezetéhez hasonló méretű telkeken fokozatosan, vagy 2-3 ütemben, vagy akár egyetlen beruházásként is beépülhet. A fentiek szerint az újonnan kialakuló, önálló tömbben 36-40 lakás, a meglévő telkekhez kapcsolódó tömbökben összesen 12 telken max. 30 lakás helyezhető el.

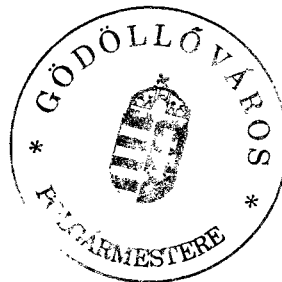
A szabályozási terv módosítása tárgyában tartott lakossági fórumon a tervezett beépítéssel kapcsolatosan különösebb ellenvélemény nem merült föl. A terület infrastrukturális fejlesztését várják a szabályozási terv megvalósításától és remélik, hogy a szabályok betartásával ténylegesen a tervezett paraméterek között marad majd az újonnan fölosztott terület beépítettsége.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Meggyes területét befektetési cézzal vásárolták, s ezzel a szabályozással megteremthetők az értékesítés kedvező feltételei. Kérem a fentiek és a mellékelt dokumentumok alapján tanulmányozzák át a tervezet módosítást és fogadják el az új szabályozási tervet.

- Mellékletek:
-/2008. (.....) számú önkormányzati rendelet tervezet
 - Szabályozási tervlap M=1:2000
 - Környezetalakítási javaslat M=1:2000
 - Gödöllő, Meggyes és környéke szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása című dokumentáció
 - Tervtanácsi állásfoglalás a szabályozási tervről

Gödöllő, 2008. június 18.



Dr. Gémesi György
polgármester

Gödöllő Város Önkormányzata
/2008. (.....) 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 HÉSZ Lakóterület című 5. § (2) 3. módosul:

„3. kertvárosias (laza beépítésű és 7,5 m épületmagasságot meg nem haladó lakóépületű) lakóterület,”

2. §

(1) A HÉSZ 8. § címe kiegészül: „Kertvárosias lakóterület (KEL, Lke)”

(2) A HÉSZ 8. § (1) bekezdése módosul:

„(1) A területen elhelyezhető:

a) legfeljebb kétlakásos, az *Lke-11* építési övezetben legfeljebb 4 lakásos lakóépület,”

3. §

(1) A HÉSZ (a telekalakítás általános feltételeiről szóló) 24. § (17) bekezdése kiegészül a Meggyes SZT területére vonatkozó új ponttal:

„Meggyes SZT területe:

- Az Őz utca teljes kiépítéséig, az Őz utcára telek nem osztható.
- A zsákutcák végén kialakuló ingatlanok, melyek hosszabbik oldaluk egy szakaszával csatlakoznak a közúthoz, nem minősülnek fekvő teleknek. Az általános szabályoktól eltérően ezek az ingatlanok kizárólag abban az esetben alakíthatóak ki, ha az úthoz legalább 3,0 m szélességgel csatlakoznak.
- Jelen rendelet 24. § (1) bekezdése és a (17) bek. a) pontja nem alkalmazható.”

4. §

(1) A HÉSZ 25. § (13) bekezdése kiegészül a Meggyes SZT területére vonatkozó új ponttal:

„Meggyes SZT területe:

- A területen az Lke-6B jelű építési övezet Boróka utca által érintett területén építéshatósági engedély (kivéve a telekalakítást) abban az esetben adható, amennyiben az ingatlan szabályozási terv szerinti kialakított, kivéve, ha az ingatlan nyilvántartás vagy az építéshatósági nyilvántartás adatai alapján, az építéshatóság által megállapítottan, építménnyel beépített ingatlannak minősíthető.
- a területen a Boróka utca által érintett ingatlanok esetében építéshatósági engedély köteles tevékenységek (kivéve a telekalakítást) engedélyeztetése előtt a beépítettség megállapítását elvi építési engedélyezési eljárásban kell megvizsgálni.”

5. §


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

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

6. §

- (1) A HÉSZ 3. számú melléklet 3. pontjában a KEL-3 övezet előírásainál törlésre kerülnek a Boróka SZT-re vonatkozó előírások:

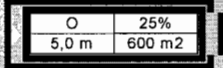
KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET 3

AZ ÖVEZET JELE	KEL-3	
BEÉPÍTÉSI MÓD	O = oldalhatáros	
ÉPÍTÉSI VONAL /előkert/	5,0-10,0 m kialakult állapot, ill. szabályozási terv szerint	
OLDALKERT	OTÉK szerint	
MAX. BEÉPÍTETTSÉG	30%	
MAX. SZINTSZÁM	Pince + F + T	
MAX. SZINTTERÜLETSŰRŰSÉG	0,7	
MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	5,0 m	
MAX. UTCAI HOMLOKZATMAGASSÁG	5,0 m	
MAX. LEJTŐRE NÉZŐ HOMLOKZATMAG.	-	
HOMLOKZATSZÉLESSÉG	Egy síkban max. 10 m, az e feletti részt épülettömeg-mozgatással kell kialakítani	
MIN. TELEKTERÜLET	600 m ² ,	
MIN. TELEKSZÉLESSÉG	14,0 m (INCSÓ SZT 18,0 m)	
MIN. TELEKMÉLYSÉG	35,0 m	
TETŐGERINC JELLEGE	utcafronton utcával párhuzamos (kivéve INCSÓ SZT)	
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	30-45°	
MAX. TETŐGERINC MAGASSÁG	9,0 m	
TETŐFEDÉS ANYAGA	piros, barna, antracit cserép, pala v. bitumenzsindely	
MAX. LAKÁSSZÁM	2	
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	1.sz. rajzi melléklet alapján	
MELLÉKÉPÜLET	csak a főépülettel egy tömegben építhető	
KERÍTÉS	max. 1,20-ig tömör kerítés is készíthető, e felett max. 1,80 magas, 70%-ban áttört (a kapuzat kivételével)	
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül	
MIN. ZÖLDFELÜLET	60%	
HOMLOKZATI ANYAGHASZNÁLAT	jellemzően vakolt kivitelű, mely - nem teljes felületen - téglával, fával ill. kővel burkolható	

EGYÉB:

(2) A HÉSZ 3. számú melléklet 3. pontja kiegészül a Lke-3 övezet előírásaival:


KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET 3

AZ ÖVEZET JELE	Lke-3
	
BEÉPÍTÉSI MÓD	O = oldalhatáros
ÉPÍTÉSI VONAL /előkert/	5,0 m
OLDALKERT	OTÉK szerint
MAX. BEÉPÍTETTSÉG	25%
MAX. SZINTSZÁM	Pince + F + T
MAX. SZINTTERÜLETSŰRŰSÉG	0,7
MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	5,0 m
MAX. UTCAI HOMLOKZATMAGASSÁG	5,0 m (ha az utcai homlokzat egyben lejtőre néz: 6,0 m)
MAX. LEJTŐRE NÉZŐ HOMLOKZATMAG.	6,0 m
HOMLOKZATSZÉLESSÉG	Egy síkban max. 10 m, az e feletti részt épülettömeg-mozgatással kell kialakítani
MIN. TELEKTERÜLET	600 m ²
MIN. TELEKSZÉLESSÉG	14,0 m
MIN. TELEKMÉLYSÉG	35,0 m
TETŐGERINC JELLEGE	Utcára merőleges
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	30-45°
MAX. TETŐGERINC MAGASSÁG	9,0 m
TETŐFEDÉS ANYAGA	piros, barna, antracit cserép, pala, bitumenzsindely
MAX. LAKÁSSZÁM	2
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes
MELLÉKÉPÜLET	csak a főépülettel egy tömegben építhető
UTCAI KERÍTÉS	max. 1,50 m-ig tömör kerítés (amely támfalként is funkcionálhat) is készíthető, e felett további max. 2,0 m magas áttört kerítés építhető
EGYÉB KERÍTÉS	max. 1,00 m-ig tömör kerítés (amely támfalként is funkcionálhat) is készíthető, e felett további max. 2,0 m magas áttört kerítés építhető
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül
MIN. ZÖLDFELÜLET	60%
HOMLOKZATI ANYAGHASZNÁLAT	jellemzően vakolt kivitelű, mely - nem teljes felületen - téglával, fával ill. kővel burkolható

EGYÉB: Az építési helyen kívül a telek tereprendezése során max 1,0 m-es támfal építhető.

- (3) A HÉSZ 3. számú melléklete 3. pontja KEL-5 övezetből törlésre kerülnek a Boróka SZT-re vonatkozó előírások:

KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET 5

AZ ÖVEZET JELE	KEL-5 
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ = szabadonálló
ÉPÍTÉSI VONAL /előkert/	5,0-10,0 m szabályozási terv szerint
OLDALKERT	min. 3,0 m
MAX. BEÉPÍTETTSÉG	30%
MAX. SZINTSZÁM	Pince + F + T
MAX. SZINTTERÜLETSŰRŰSÉG	0,7
MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	5,0 m
MAX. UTCAI HOMLOKZATMAGASSÁG	5,0 m
MAX. LEJTŐRE NÉZŐ HOMLOKZATMAG.	-
HOMLOKZATSZÉLESSÉG	Egy síkban max. 10 m, az e feletti részt épülettömeg-mozgatással kell kialakítani
MIN. TELEKTERÜLET	600 m ²
MIN. TELEKSZÉLESSÉG	14,0 m
MIN. TELEKMÉLYSÉG	30,0 m
TETŐGERINC JELLEGE	utcával párhuzamos
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	30-45°
MAX. TETŐGERINC MAGASSÁG	9,0 m
TETŐFEDÉS ANYAGA	piros, barna, antracit cserép, pala v. bitumenzsindely
MAX. LAKÁSSZÁM	2
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	1.sz. rajzi melléklet alapján
MELLÉKÉPÜLET	csak a főépülettel egy tömegben építhető
KERÍTÉS	max. 1,20-ig tömör kerítés is készíthető, e felett max. 1,80 magas, 70%-ban áttört (a kapuzat kivételével)
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül
MIN. ZÖLDFELÜLET	60%
HOMLOKZATI ANYAGHASZNÁLAT	jellemzően vakolt kivitelű, mely - nem teljes felületen - téglával, fával ill. kővel burkolható

EGYÉB:

(4) A HÉSZ 3. számú melléklete 3. pontja kiegészül az Lke-6A övezet részletes előírásaival:

KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET Lke-6A

AZ ÖVEZET JELE	Lke-6A
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ = szabadonálló
ÉPÍTÉSI VONAL /előkert/	3,0 m ill. építési hely szerint
OLDALKERT	min. 3,0 m
MAX. BEÉPÍTETTSÉG	25%
MAX. SZINTSZÁM	Pince + F + T
MAX. SZINTTERÜLETSŰRŰSÉG	0,6
MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	5,0 m
MAX. UTCAI HOMLOKZATMAGASSÁG	5,0 m (ha az utcai homlokzat egyben lejtőre néz: 6,0 m)
HOMLOKZATSZÉLESSÉG	Oromfal 6 m-nél szélesebb nem lehet
LEJTŐRE NÉZŐ HOMLOKZATMAG.	6,0 m
MIN. TELEKTERÜLET	500 m ²
MIN. TELEKSZÉLESSÉG	13,0 m
MIN. TELEKMÉLYSÉG	27,0 m
TETŐGERINC JELLEGE	a környezet jellege, ill. szomszédos házak szerint
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	30-45°
TETŐFEDÉS ANYAGA	piros, barna, antracit cserép, pala, bitumenzsindely
MAX. LAKÁSSZÁM	2
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes
MAX. ELHELYEZHETŐ ÉPÜLET SZÁMA	1 épület
MELLÉKÉPÜLET	Nem építhető
UTCAI KERÍTÉS	max. 1,50 m-ig tömör kerítés (amely támfalként is funkcionálhat) is készíthető, e felett további max. 2,0 m magas áttört kerítés építhető
EGYÉB KERÍTÉS	max. 1,00 m-ig tömör kerítés (amely támfalként is funkcionálhat) is készíthető, e felett további max. 2,0 m magas áttört kerítés építhető
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül
MIN. ZÖLDFELÜLET	60%

EGYÉB:

- Az Őz utcában az épületek homlokzati falsíkja legalább 7/10-ed részben az utcai telekhatártól 5,0 m-re kell épüdjön,
- Zárt szennyvíztározó medence létesítése ideiglenesen sem engedélyezhető,
- 12 m-nél keskenyebb telek nem építhető be,
- Az építési helyen kívül a telek tereprendezése során max 1,0 m-es támfal építhető.

(5) A HÉSZ 3. számú melléklete 3. pontja kiegészül az Lke-6B övezet részletes előírásaival:

KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET Lke-6B

AZ ÖVEZET JELE	Lke-6B	SZ	
		5,0 m	25% 800
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ = szabadonálló		
ÉPÍTÉSI VONAL /előkert/	építési hely szerint 5,0 m, 8,0 m		
OLDALKERT	min. 3,0 m		
MAX. BEÉPÍTETTSÉG	25%		
MAX. SZINTSZÁM	Pince + F + T		
MAX. SZINTTERÜLETSŰRŰSÉG	0,6		
MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	5,0 m		
MAX. UTCAI HOMLOKZATMAGASSÁG	5,0 m (ha az utcai homlokzat egyben lejtőre néz: 6,0 m)		
HOMLOKZATSZÉLESSÉG	Oromfal 6 m-nél szélesebb nem lehet		
LEJTŐRE NÉZŐ HOMLOKZATMAG.	6,0 m		
MIN. TELEKTERÜLET	800 m ²		
MIN. TELEKSZÉLESSÉG	16,0 m		
MIN. TELEKMÉLYSÉG	30,0 m		
TETŐGERINC JELLEGE	a környezet jellege, ill. szomszédos házak szerint		
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	30-45°		
TETŐFEDÉS ANYAGA	piros, barna, antracit cserép, pala, bitumenzsindely		
MAX. LAKÁSSZÁM	2		
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes		
MAX. ELHELYEZHETŐ ÉPÜLET SZÁMA	1 épület		
MELLÉKÉPÜLET	Nem építhető		
UTCAI KERÍTÉS	max. 1,50 m-ig tömör kerítés (amely támfalként is funkcionálhat) is készíthető, e felett további max. 2,0 m magas áttört kerítés építhető		
EGYÉB KERÍTÉS	max. 1,00 m-ig tömör kerítés (amely támfalként is funkcionálhat) is készíthető, e felett további max. 2,0 m magas áttört kerítés építhető		
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül		
MIN. ZÖLDFELÜLET	60%		

- EGYÉB:
- Az Őz utca felől létesítendő utcai kerítésen gépkocsibejárat nem nyitható, amíg az Őz utca teljes kiépítése meg nem valósul;
 - Zárt szennyvíztározó medence létesítése ideiglenesen sem engedélyezhető;
 - Az építési helyen kívül a telek tereprendezése során max 1,0 m-es támfal építhető;
 - A Boróka utca által érintett ingatlanok esetében építéshatósági (kivéve elvi telekalakítási és telekalakítási) engedély, az ingatlan szabályozási terv szerinti kialakításának hiányában akkor adható, ha az ingatlan beépítettnek minősül – jelen rendelet 25. § (13) „l”) pontja értelmében;
 - A Boróka utca által érintett ingatlanok esetében a Boróka utca szélesítésére meghatározott területen új építmény (kerítés, közműbecsatlakozási műtárgy, stb.) nem helyezhető el.

(6) A HÉSZ 3. számú melléklete 3. pontja kiegészül az Lke-11 övezet részletes előírásaival:

KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET Lke-11

AZ ÖVEZET JELE	Lke-11	<table border="1"> <tr> <td>SZ</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>7,5</td> <td>800</td> </tr> </table>		SZ	25%	7,5	800
		SZ	25%				
7,5	800						
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ = szabadonálló						
ELŐ, OLDAL, ÉS HÁTSÓKERT	Építési hely szerint						
MAX. BEÉPÍTETTSÉG	25%						
MAX. SZINTSZÁM	Pince + Fsz+1 + T						
MAX. SZINTTERÜLETSŰRŰSÉG	0,85						
MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	7,50 m						
HOMLOKZATSZÉLESSÉG	Oromfal 6 m-nél szélesebb nem lehet						
LEJTŐRE NÉZŐ HOMLOKZATMAG.	8 m						
MIN. TELEKTERÜLET	800 m ²						
MIN. TELEKSZÉLESSÉG	18,0 m						
TETŐGERINC JELLEGE	a környezet jellege, ill. szomszédos házak szerint						
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	30-45°						
MAX. LAKÁSSZÁM TELKENKÉNT	Telekterület (m ²) / 250 m ² lefele kerekítve						
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes						
MAX. ELHELYEZHETŐ ÉPÜLET SZÁMA	Telekterület (m ²) / 800 m ² lefele kerekítve						
MELLÉKÉPÜLET	Nem építhető						
UTCAI KERÍTÉS	max. 1,50 m-ig tömör kerítés (amely támfalként is funkcionálhat) is készíthető, e felett további max. 2,0 m magas áttört kerítés építhető						
EGYÉB KERÍTÉS	max. 1,00 m-ig tömör kerítés (amely támfalként is funkcionálhat) is készíthető, e felett további max. 2,0 m magas áttört kerítés építhető						
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül						
MIN. ZÖLDFELÜLET	60%						

EGYÉB:

- Egy épületben legfeljebb 4 lakás helyezhető el,
- Adott telken belül az egyes épületek között legalább 7,5 m távolságot kell tartani,
- Telkenként több épület elhelyezésére engedély a beépítési követelmények tisztázására szolgáló elvi építési engedély alapján adható,
- Zárt szennyvíztározó medence létesítése ideiglenesen sem engedélyezhető,
- Az Őz utca felől létesítendő utcai kerítésen gépkocsibejárat nem nyitható, amíg az Őz utca teljes kiépítése meg nem valósul.

6. §

Záró rendelkezések

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

Gödöllő, 2008.

Dr. Gémesi György
polgármester

Dr. Nánási Éva
jegyző









Gödöllő, MEGGYES Szabályozási Terve

M 1:2000

egyeztetési anyag

2008. május

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

-  MEGLÉVŐ ÉPÜLET
-  TERVEZETT ÉPÜLET
-  ÚTBURKOLAT, KIEMELT SZEGÉLLYEL
-  JÁRDA
-  VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT
-  MEGLÉVŐ CSAPADÉKVÍZ ELVEZETŐ. ÁROK
-  DÍSZKERT
-  FASOR

 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: tt1ildiko@vnet.hu

Településtervezés:
felelős tervező: Nemesánszky Ildikó *Nemesánszky Ildikó*
ÉK: tt101-1641/06

Zöldfelület, tájrendezés
környezetvédelem: Pocsok Katalin
ÉK: K2 01-5086/02, tt1 01-5086/2

Közművek: Hanczár Zsoltné Bíró Attila
MK: 01-2418 MK:01-2456

Közlekedés: Hegyi Zoltán
MK: 13-2729

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült




Gödöllő, MEGGYES Szabályozási Terve

M 1:2000

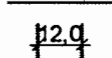




egyeztetési anyag

2008. május

alaptérképi elemek

-  meglévő telekhatár
-  földhivatali térképen feltüntetett épület
-  jogerős ép.eng. alapján megvalósuló épület



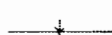
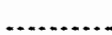
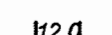


kötelező szabályozási elemek

-  tervezett szabályozási vonal
-  tervezett szabályozási szélesség
-  övezet határa
-  közterület
-  telepítendő fasor

övezeti jel

beép. mód?	beépítési %
max ép.mag.	min. telekter.

javasolt és tájékoztató elemek

-  tervezett telekhatár
-  építési hely határa
-  megszüntetésre javasolt telekhatár
-  szomszédos terület
-  tervezett szabályozási vonala
-  meglévő utca szabályozási szélessége (térképről mért adat)
-  tervezési terület határa



A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

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

Generál tervező: TT1 KFT.
1121 Budapest, Kakukhegyi út 9.
fax: (06-1)246-3104, tel: (06-30) 9665746
e-mail: tt1kiko@vnet.hu

Településtervezés: Nemesánszky Ildikó
felelős tervező: ÉK: tt101-1641/06

Zöldfelület, tájrendezés
környezetvédelem: Pocsok Katalin
ÉK: K2 01-5086/02, tt1 01-5086/2

Közművek: Hanczár Zsoltné Bíró Attila
MK: 01-2418 MK: 01-2456

Közlekedés: Hegyi Zoltán
MK: 13-2729

Gödöllő

MEGGYES

Szabályozási Terve

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2008. JÚNIUS

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: Hegyi Zoltán MK 13-2729

Közművek: Hanczár Zsoltné MK 01-2418
Bíró Attila MK 01-2456

Tartalomjegyzék

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet
Szabályozási terv

m 1:1000, m 1:2000

ALÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Szöveges munkarészek

IA HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA
TELEPÜLÉSSZERKEZETI ADOTTSÁGOK
A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA
MORFOLÓGIA
TERÜLETHASZNÁLAT A MÚLTBAN
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET
TULAJDONVISZONYOK, ÉS NYILVÁNTARTOTT TERÜLETHASZNÁLAT
JELENLEGI ÖVEZETI BESOROLÁS
TERVEZETT KÖRNYEZETALKÍTÁS
UTCAHÁLÓZAT KIALAKÍTÁSA
A KIALAKULT TELEKOSZTÁSÚ TERÜLETEK TERVEZETT SZABÁLYOZÁSA, BEÉPÍTÉSE
A 2,5 HEKTÁROS 4655/2 HRSZ. TERVEZETT SZABÁLYOZÁSA, BEÉPÍTÉSE
ZÖLDFELÜLETEK, TERMÉSZETVÉDELEM
KÖRNYEZETVÉDELEM
LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM
FELSZÍNI, ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME, TALAJVÉDELEM
HULLADÉKGAZDÁLKOZÁS
ZAJ-, ÉS REZGÉSVÉDELEM
KÖZLEKEDÉS
KÖZMŰVESÍTÉS
KÖZMŰADOTTSÁGOK
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Rajzok, térképek

Tervezési alaptérkép (digitális, rétegvonalas)	m 1:2000
Földhivatali térképmásolat	m 1:2000
Katonai térkép, 1951	
Épületek funkciója	
Meglévő telkek területe, beépítettsége	
Hatályos szabályozási terv	
Környezetalakítási javaslat	m1:2000
Utak mintakeresztmetszésvényei	m 1:200
Vízi közművek fejlesztési javaslata	
Energia közművek fejlesztési javaslata	

A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

A tervezési terület határoló utcái a Fenyvesi nagyút, Boróka utca, Jászóvár utca, és az Őz utca.

A tervezési terület a szerkezeti tervben kertvárosi lakóterület besorolású. A szándékok szerint a területfelhasználás nem változik, a szerkezeti terv módosítására nincs szükség.

A Fenyvesi nagyúttól délre, északi lejtésű domboldalon a Gödöllői Királyi Kastély Kht. kezelésében állami tulajdon volt a 4655 hrsz. földrészlet. Gödöllő Város Önkormányzata a gondozatlan, elvadult növényzetű telket a közelmúltban megvásárolta azzal a céllal, hogy a hozzávetőlegesen 2,5 Ha terület felosztását és közművesítését követően lakótelkeként értékesítse.

A hatályos szabályozási terv a nagyméretű telek feltárását új utca nyitásával oldotta meg, valamint az Alma utca, és a Barackos utca összekötését tervezte a Boróka utcával. A tervezett utcák csak magántulajdonú telek igénybevételével alakíthatók ki. A magántulajdonosok nem érdekeltek a rendezésben, sőt, a terv lakossági tiltakozást váltott ki, ezért a város vezetése lemondott a terv megvalósításáról, és új terv készíttetését határozta el azzal a célkitűzéssel, hogy a rendezés a magánérdekek mindennemű sérelme nélkül valósulhasson meg.

A rendezés után az önkormányzati tulajdonú telek értékesítésre kerül, a befektetői érdeklődéstől függően egyben, nagyobb egységekben, vagy az övezetnek megfelelő méretű lakótelkekre felosztva. A terület egy részén a környező kertvárosi lakóterületeknél nagyobb intenzitású, de a város karakteréhez még illeszkedő, kertvárosias jellegű beépítés tervezett.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI ADOTTSÁGOK

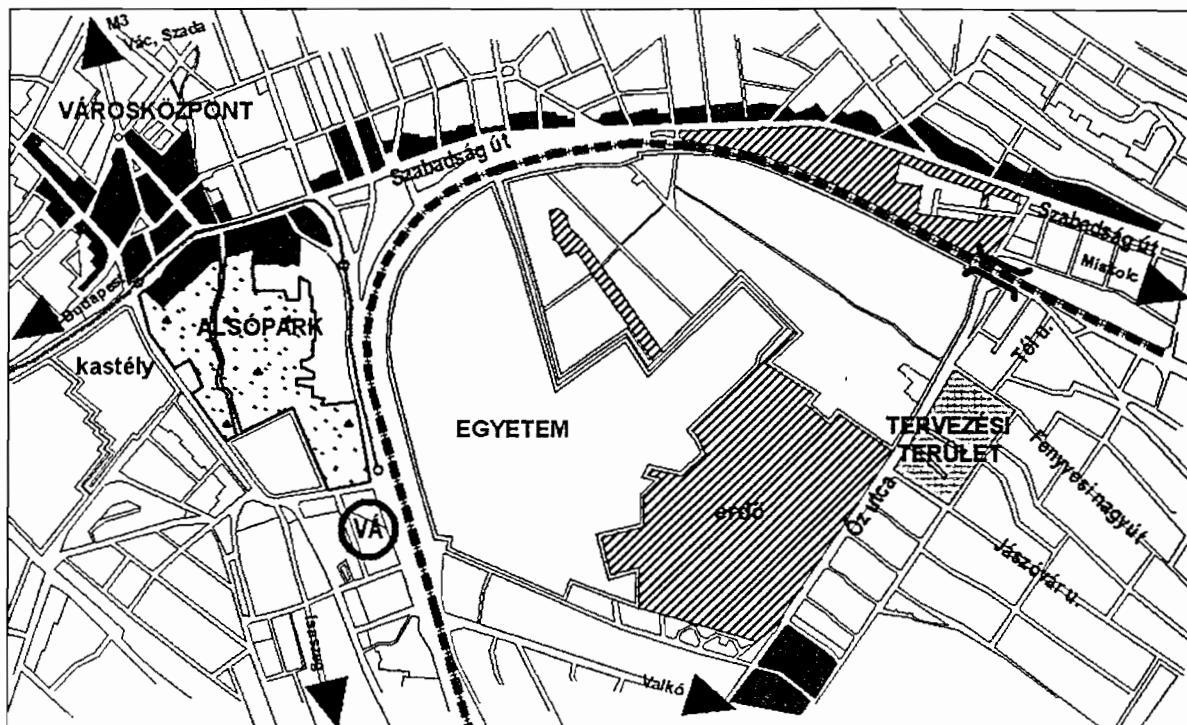
A tervezési terület a város dél-keleti negyedében, az egyetem, és a Fenyvesnek nevezett terület között helyezkedik el.

Az egyetem a város közepén szigetként működő, közterületekkel nem tagolt, zárt terület; az Őz utca mentén erdő-, és egy kisebb tervezett lakóterülete van.

A Fenyves kellemes lakókörnyezetet biztosító, folyamatosan beépülő kertváros. Kapcsolata a település más részeivel nagymértékben korlátozott: az egyetem, és a forgalmas Budapest-Miskolc vasútvonal elzárja a városi szolgáltatásokat nyújtó belső területektől.

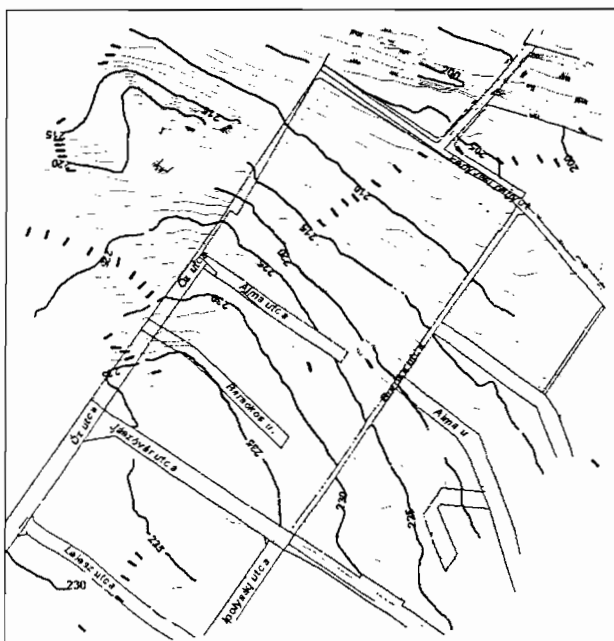
A város úthálózata dinamikus fejlesztés előtt áll, legtöbb eleme az állami úthálózat részét fogja képezni (M 31, elkerülő út). Elkészült Gödöllő közlekedésfejlesztési koncepciója, mely tartalmazza az országos fejlesztéseket, és kijelöli a helyi önkormányzatra háruló feladatokat. A Fenyvesi lakóterület megközelíthetőségének javítására az Őz utca teljes kiépítését javasolja a Klapka utcáig; ezáltal gépkocsival egyszerűbben elérhetővé válik a Szabadság út, és rajta keresztül a városközpont.

Sajnálatos módon a tervezett kerékpárutak messze elkerülik a területet, pedig egy kellemes, és biztonságos környezetben vezetett út nagyban hozzájárulhatna az egyébként nem túl nagy távolságra (kb. 3 km) lévő központi területek, és a HÉV elérhetőségéhez.



A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

A Meggyesnek nevezett rész nyugat felől az egyetem beépítetlen területei határolják, észak, kelet, és dél felől kertvárosi lakó területek veszik körül. A lakóterületeken, –elsősorban a telkeken belül– sok a zöldfelület; ebből adódóan a városrész kellemes lakófeltételeket biztosít.



MORFOLÓGIA

A terület északi fekvésű domboldalon a dombtetőtől a hajdani vasúti töltésig húzódik. Lejtése átlagosan 10 % körüli, de az Alma utca alatti szakaszon megközelíti a 20 %-ot is, majd a Fenyvesi nagytér közelében ellaposodik. Helyenként a magasabb pontokról szép kilátás tárul fel a város északi területeire, és a Gödöllőt körülvevő erdős tájra.

TERÜLETHASZNÁLAT A MÚLTBAN

A kastély vadászterületeként használt un. Fácános határa a XIX. század elejétől a mai Óz utca vonala volt, a birtokot valószínűleg le is kerítették. Az első, és második katonai felmérésen nem találunk információt a terület használatára, növényzetére vonatkozóan, talán a „Gödöllői puszta” részeként fás-ligetes legelő lehetett.

A „Fenyves” megnevezés először a „m. k. telekzeti könyomdában, Budán” 1869-ben készült térképen jelenik meg, de itt sem utal semmilyen jelölés arra, hogy a többé-kevésbé meredek domboldal beerdősült volna.

Az 1923-ban a harmadik katonai felmérés reambulált térképén a szőlőkre, és gyümölcsösökre jellemző, nadrágszíjparcellák jelennek meg. Az 1951-ben „helyesbített” rajzon már pontosan a mainak megfelelő növényállományt ábrázolták: a Boróka utcától keletre, és a Jászóvár utcától északra erdő, a Meggyes területén, és a Jászóvár utcától délre sávyszerűen gyümölcsös volt.

A harmadik katonai felmérésen, 1883-tól kezdődően jól kivehetők a Fenyvesi nagyút, és a Jászóvár utca, keresztirányban a Boróka, és az Óz utca (a Jászóvár utcáig) nyomvonala.

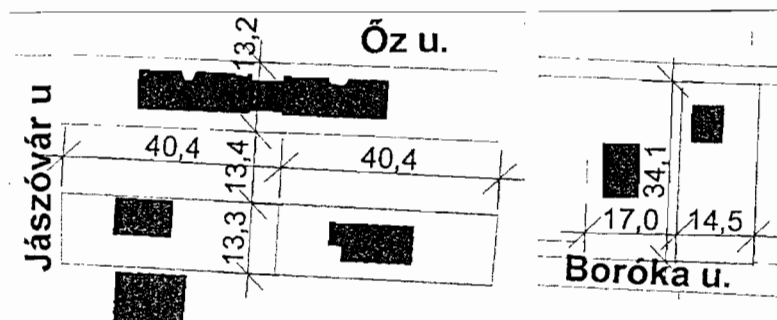
Megfigyelhető, hogy a kiegyezést követően, amikor a király még ha csak időszakos jelenléte Gödöllőn nagy fellendülést hozott, a Fenyvesi nagyút mellett sorban épülnek a házak; a Horthy korszakban a folyamat megáll, és hosszú időre leáll a terület beépítése.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Telekstruktúra

A lakóterületek mozaikosan épülnek be, a tömbökben sok még az üres, vagy kisebb nyaralóval beépült telek. Különösen jellemző ez a tervezési területre, elsősorban a Boróka, és a Barackos utcára.

A mai telekállapotokon jól felismerhető még a korábbi, kertekre, és gyümölcsösökre jellemző telekosztás: a nagyon hosszú, sokszor a dombtetőtől a Fenyvesi nagyútig tartó telkeket a korábbi szabályozások felszabdalták, új utcákat alakítottak ki, a telekszélességek változatlanul hagyásával. Ennek megfelelően a tervezési területen sok esetben a nem túl kicsi, 900-1000 m² területű telkek szélessége 13-14 m. Úgy tűnik, a tulajdonosok nem élnek az új utcanyitások adta lehetőséggel, és nem alakítják át földjeiket a lakóház építésére inkább alkalmas szélesebb, és rövidebb alakúvá, hanem sorra építik be az igen keskeny, adott esetben két utcára néző telkeket. Helyenként a szabályozás adta lehetőséggel élve megosztották az alig 1000 m²-es telket, így hozva létre az igazi kertvárosi jellegtől idegen sűrűségű beépítést.



Az Alma utca északi oldalát egy ütemben, egységesen közelítőleg 800 m² nagyságú, 17,5 m széles telekre osztották fel; az elmúlt néhány évben ez az oldal teljesen beépült.

Beépítettség

Általában a terület igen lazán beépített (az átlagos beépítettség a beépített telkeken 11,8 %)

A közelmúltban a szabályozás adta lehetőséget maximálisan kihasználva az Őz utca mentén igen keskeny telkeken épültek a legnagyobb épületek, az előkert csak 2 m, hiányzik a hátsóker, a beépítettség csak itt éri el a maximálisan megengedett 30%-ot.

A beépítés főbb jellemzői tömbönként:

tömb	Beépített telkek átlagos területe m ²	beépítettség* %	Átlagos beépítettség* %	Lakóépületek területe (bruttó) m ²
Alma u. északi oldala	807	6-22	13	80-180
Jászóvár u., Barackos u.**	937	6-30	14	72-300
Boróka u.	901	5-12	8,7	42-115

*csak a beépített telkeket figyelembe véve

** nem számolva a 4660/2 hrsz. telket

Épületállomány

Az épületek kivétel nélkül magastetősek, általában egyszintesek, általában oldalhatáron, de helyenként szabadon állnak, megnehezítve a közbenső telkek beépítését.

Általában a régebben épült épületek kisebbek, szegényesebbek és korszerűtlenebbek, sok esetben talán nyaralónak épültek, de lakóházként nyilvántartottak; ezek folyamatosan cserélődnek le; sok az építkezés. Elsősorban a Jászóvár utcában, és az Alma utca északi oldalán döntő többségben az elmúlt tíz év jó műszaki színvonalú, a mai közízlésnek megfelelő épületei állnak. A régi és új keveredéséből, a sok beépítetlen, és gondozatlan telekből adódóan az utcakép igen heterogén.

TULAJDONVISZONYOK ÉS NYILVÁNTARTOTT TERÜLETHASZNÁLAT

A tervezési terület északi részén a beépítetlen 4655 hrsz. (előzetesen megosztott) telek önkormányzati, a többi magántulajdon. Nem jellemző, bár előfordul, hogy a szomszédos telkek egy tulajdonban lennének, így összevonásukkal lehetne számolni.

A nyilvántartott területhasználat általában megfelel a ténylegesnek; lakóépületként, vagy hétvégi házként nyilvántartottak az ingatlanok, a beépítetlen telkek beépítetlen területként szerepelnek. Kertként, gyümölcsösként nyilvántartott telek nincs.

Az Őz utca Jászóvár, és Alma utca közötti szakasza beépítetlen területként, a Barackos utca egy szakasza önkormányzati tulajdonú, saját használatú útként nyilvántartott.

JELENLÉGI ÖVEZETI BESOROLÁS, A HATÁLYOS HÉSZ ELŐÍRÁSAI A TERÜLETRE

A tervezési terület, és a környék már beépült tömbjei KEL-1 és KEL-3 övezeti besorolásúak, a HÉSZ szerint oldalhatáron álló, valamint KEL-5 szabadonálló beépítéssel, kicsi, 500-600 m² kialakítható telekmérettel, 30 % beépítettséggel.

A környéken újabban kialakított, és folyamatosan beépülő tömbök KEL-6 besorolásúak, melynek beépítése szabadonálló, a kialakítható telekméret nagyobb (800 m²), a beépíthetőség kisebb (25%).

A legnagyobb megengedett építménymagasság mindenütt 5 m, a kertvárosi övezetekben telkenként 1 épület, 2 lakás építhető.

A szintszám legfeljebb pince + Fsz + tetőtér, a szintterületsűrűség 0,7 lehet.

A legkisebb zöldfelületi arány 60%.

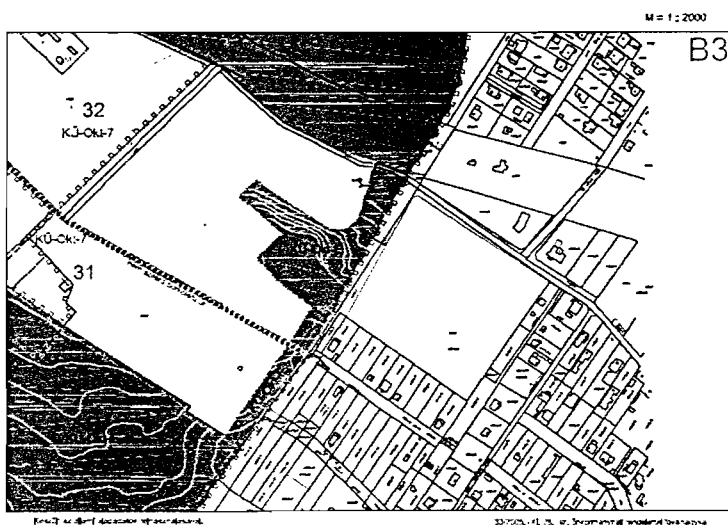
A hatályos szabályozás lehetővé teszi, hogy az új épületek zárt szennyvíztárolóval épüljenek meg, ezért az Alma utcában a szennyvízcsatorna nem épült ki. A többé-kevésbé beépült utcákban, vagy a Barackos utcában, ahol két utcára néz a telkek javarésze, kevés remény van arra, hogy a lakosság részt vállal a jövőbeni szennyvízcsatorna-építésben.

A csapadékvíz elvezetése csak a Jászóvár utcában megoldott. Itt nyílt csapadékvíz elvezető árkot alakítottak ki.

TERVEZETT KÖRNYEZETALAKÍTÁS

UTCAHÁLÓZAT KIALAKÍTÁSA

A területet a magántelkek sérelme nélkül kell feltárni. Erre lehetőség kínálkozik a Tél utca folytatásával, majd „kikötésével” az Őz utcára. Az új utca szabályozási szélessége 12 m, vegyeshasználatú kialakítás javasolt.



Az Őz utca a város közlekedési koncepciója szerint összeköti a Fenyvesi lakóterületet a Szabadság úttal, de jellege lakóterületi kiszolgáló út. Az egyetem szabályozási tervében a tervezett szabályozási szélesség 16 m. Ennek kialakítása a 4655 hrsz. telekből változó szélességű sáv igénybevételét jelentené. Az előzetes megosztás már meg is történt. Az egyetemi területek megszerzésére azonban a közeljövőben nincs remény, ezért a terv az Őz utca

folytatásaképpen egy 10 m szélességű sávban a telekből alakít ki közterületet, amelyen a közművek elvezethetők, és az egyetemi területek felszabadulásáig rajta keresztül az Őz utca, és a Fenyvesi nagyút összeköthetők.

A Boróka utca jelenleg 4-5 m széles közterülettel rendelkezik, melyet a hatályos szabályozás szerint 6 m-re kell növelni. A módosítás után az utcát 8 m-re kell megszélesíteni; ebben a szélességben a közművek lefektethetők (a védőtávolságaik esetenként az előkertekbe lógnak), a telkek megközelítése az átmenő forgalom megakadályozásával, az utca egyirányúsításával biztosítható. Az egyirányúsítás feltétele az Őz utca kiépítése.

MEGLÉVŐ TELEKOSZTÁS, A KIALAKULT TELEKOSZTÁSÚ TERÜLETEK TERVEZETT SZABÁLYOZÁSA, BEÉPÍTÉSE

A terület beépítésére vonatkozó szabályokat a HÉSZ alapján kell kidolgozni, a területre vonatkozó szabályokat annak módosításával lehet érvényre juttatni.

A szerkezeti tervben kertvárosi lakó övezetbe sorolt terület jelenleg egy kellemesen laza, nem fásított, de a telkeken viszonylag sok zölddel rendelkező, változó színvonalú lakóterület. Jól érzékelhető, hogy a közelmúltban a jelenlegi szabályozás nyomán kialakított nagyon kicsi telkeken, vagy nagy alapterületű épületek sokkal sűrűbb beépítést eredményeznek (pl. az Őz utca mentén), mint az a terület elhelyezkedéséből, és a korábban kialakult jellegéből következően kívánatos volna. Ezért a mainál lazább, kisebb beépíthetőséget és ahol lehet, nagyobb telekméreteket meghatározó szabályozásra van szükség.

Az Alma utca egyik oldala teljesen beépült, a Barackos utca beépítése is megkezdődött; a két utcára néző telkek megosztása az utcakép kialakulása érdekében támogatható. A meglévő telkek méretéből következően a kialakuló telkek 500-600 m²-re adódnak.

A javasolt beépítés a keskeny telekméretek ellenére szabadonálló, mert a közelmúltban szabadonálló beépítéssel beépült telkek mellett nem lehet oldalhatáron álló épületet elhelyezni. Az épületek közötti tűztávolság megtartására kell ügyelni azokon a helyeken, ahol a meglévő épület oldalhatáron álló.

A Boróka utca közel négyzet alakú, szép telkeit nem szabad megosztani, itt továbbra is 800-1000 m² területű földrészletek lesznek jellemzőek.

A már oldalhatárosan beépült Alma utcai északi teleksor beépítési paraméterei nem változnak, az építési övezet megnevezése KEL-3 helyett Lke-3 lesz.

A tervezési terület többi részén javasolt 25 %-os beépítettség a városon belül a lakóövezetekben a legkisebbek közé tartozik. Az elemzésekből látható, hogy az építetők nem igen használják ki ezt a lehetőséget, ha a telek nem túl kicsi.

A legkisebb kialakítható zöldfelületi arány a kertvárosi lakó övezetekben egyöntetűen 60 %

A javasolt építési övezetek kertvárosi lakó övezetek, a kialakítható telekméretek függvényében jelük:

Lke-6A	SZ	25
	5,0	500

Lke-6B	SZ	25
	5,0	800

A legkisebb kialakítható telekszélesség 14, illetve 16 m; ez nem jelenti azt, hogy a meglévő, ennél keskenyebb telkek nem építhetők be. Külön szükséges rögzíteni, hogy a 12 m-nél keskenyebb telken épület nem helyezhető el (a tervezési területen ez 3 telket érint).

A tervezett szabályozással a kialakult telektömbökben hozzávetőleg 24 új lakóépület építhető, egy, de legfeljebb 2 lakással.

A 2,5 HEKTÁROS 4655 HRSZ TERVEZETT SZABÁLYOZÁSA, BEÉPÍTÉSE

Tervezett beépítés

A tervezett utca a 4655 hrsz telket 3 részre tagolja: ebből kettő magántelkekhez csatlakozik, míg a harmadik önállóan képez tömböt.

A déli teleksort a meglévő beépítéshez idomulva, ahhoz hasonlóan egyedi telkeként, telkenként legfeljebb 2 lakással javasolt beépíteni. A kialakuló telkek mérete 800 m² körüli.

Az önálló telektömbben a kedvező városszerkezeti adottságok, a távlatban egyszerű megközelíthetőség (Őz utca kiépítése után) lehetővé teszi, hogy a terület a környezeténél intenzívebben épüljön be. Az intenzitás növelésének eszköze a szintszám két szint, és tetőtérre növelése, és az egy telken építhető épületek, és lakások számának rugalmasabb kezelése.

A terület fejlesztésének egyik lehetséges módja az egy kézben tartott, lakópark jellegű beépítés. Ennek előnye az együtemű értékesítés, a várhatóan nagyobb lakásszám, és szélesebb lakásválaszték, a gyorsabb beépülés.

Befektetői érdeklődés hiányában a tömböt a környezetéhez hasonló kisebb telkekre lehet felosztani, és családi ház, társasház építésére alkalmas telekként értékesíteni.

Bármelyik esetben a teljes közművesítettség kiépítése, az új utca, és a Fenyvesi nagyút burkolása szükséges.

Az új tömb tervezett szabályozása

A szabályozás rugalmas, de az építhető volument kellően korlátozó kell legyen.

Normatívan, a telekméretre kötötten kell meghatározni a telken építhető épületek, és lakások számát. A legkisebb kialakítható 800 m² területű telekből kiindulva a telken elhelyezhető épületek számát a telek területének 800-zal való osztásával kell meghatározni.

A telken elhelyezhető lakások száma a telekterület / 250 m²; vagyis minden lakásra kell jusson legalább 250 m² telekterület. Ez a sűrűséget tekintve megfelel a városban általánosan alkalmazott KEL-1, és KEL-2 övezeteknek, de azoknál kisebb beépítettséget, és nagyobb építménymagasságot megengedő építési övezetet lehet képezni. Az egy épületben elhelyezhető lakások száma a kertvárosi övezetnek megfelelően legfeljebb 4. A lakásméretektől, és az építészeti koncepciótól függően a 2-3-4 lakásos épületek lehetnek sorházak, vagy fogatolt rendszerű, vagy más, kombinált megoldású épületek is.

A tömb ugyanazon szabályok alapján, a potenciális építetők szándékától függően akár a környezetéhez hasonló méretű telkeken fokozatosan, vagy 2-3 ütemben, vagy akár egyetlen beruházásként is beépülhet.

A javasolt építési övezet kertvárosi lakó övezet, jele:

Lke-11	SZ	25
	7,5	800

Az F+1+tetőteres épületek legnagyobb megengedett építménymagassága 7,5 m.

A legkisebb kialakítható zöldfelületi arány az egyedi telkes beépítéshez hasonlóan 60 %.

A fentiek szerint az újonnan kialakuló tömbben 36-40 lakás, a meglévő telkekhez kapcsolódó tömbökben összesen 12 telken max. 30 lakás helyezhető el (ebből 9 telek, 18 lakás Lke-6B övezetben, 3 telek, 12 lakás Lke-9 övezetben).

A HÉSZ 3. §. a szabályozási tervlapokon szereplő kötelező és irányadó szabályozási elemekről rendelkezik. A szabályozási tervben irányadónak (javasoltnak) jelölt telekhatárookra vonatkozóan kiköti, hogy ezeket csak kis mértékben lehet módosítani. Ez az előírás nem teszi lehetővé a telkek kellően szabad alakítását, a telekalakítás szabályait módosítani kell a tervezési területre vonatkozóan.

ZÖLDFELÜLETEK, TERMÉSZETVÉDELEM

ZÖLDFELÜLETI ADOTTSÁGOK, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A területhasználati és zöldfelületi vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a már beépült lakóterület kertjeinek zöldfelületi nagysága és értéke megfelelő, helyenként igen kedvező. Több lakóépület kertjében megtartásra érdemes, értékes faállomány található. A terület tágabb környezetében lévő erdőterületek, kertek kedvező környezeti kondíciót biztosítanak.

A közutak keskeny közterületén nem alakulhatott ki értékes útfásítás. A terület környezeti állapotát, településképi megjelenését befolyásoló értékes fásítás a magántelkeken található. A terület nevéhez illően a jellemző fafaj a fekete és az erdei fenyő. A magántelkeken sok az idős korú, értékes örökzöld és lombhullató faegyed.

A tervezési terület korábban gyümölcsös volt, de a művelés már évtizedekkel ezelőtt megszűnt. A beépült telkeken frissen kialakított díszkertek, a hétvégi házas, vagy beépítetlen telkeken sokhelyütt kiregedett, gondozatlan a növényzet. Az önkormányzat tulajdonában álló nagy telket viszonylag sokáig művelhették; a gyümölcsfák gondozatlanok.

A területen sem helyi sem országos védettségű természeti érték nincs. A terület nem része az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben, továbbá a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben meghatározott országos ökológiai hálózat övezetének. A terület a Ny-i szélén határos az Egyetem természeti területként nyilvántartott erdőterületével.

ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A terület zöldfelületi rendezési javaslata a jellemzően kialakult beépítésű telkek dendrológiai értéket képviselő faegyedeinek és zöldfelületeinek figyelembe vételével, lehetséges megőrzésével készült. A beépítési javaslat értékes faállományt nem érint. A zöldfelületek kondicionáló hatása kedvező lehet a környezeti levegő minőségére, amennyiben a zöldfelületek minősége, biológiai aktivitása ezt biztosítja.

A kötelező zöldfelületek egy részét a telekhatár mentén, többszintes növénytelepítéssel, kertépítészeti módszerekkel javasolt kialakítani. A kötelező zöldfelületek kialakításánál a helyben honos fafajokat előnyben részesítve, a lombhullató és az örökzöld fás fajokat egyenesen ajánlott használni. A zöldfelületek díszítő értékére, térhatároló szerepére a vegetációs időn kívül, a téli időszakban is szükség van, ezért kívánatos az örökzöldek, áttelelő lombosított növényfajok mértéktartó alkalmazása is.

Az Őz utca közlekedési pályáját a szabályozási szélességen belül a középvonaltól az Egyetem területe felé elhúzva, aszimmetrikusan kell kialakítani. Az aszimmetrikus kialakítás lehetőséget ad arra, hogy az út mindkét oldalán 3 m széles fásítható zöldsáv alakuljon ki. A lakóterület felőli oldalon a járda építésére is megfelelő szélességű terület áll rendelkezésre.

A vegyeshasználatú utcákban a 12 m-es szabályozási szélesség szintén 3-3 m zöldsáv kialakítását teszi lehetővé. A zöldsávokat cserjékkel vegyes fasorokkal javasolt kialakítani.

KÖRNYEZETVÉDELEM

A szabályozási terv készítése a rendelkezésre álló források adatait felhasználva, a területre vonatkozó környezeti adottságokat föltáró vizsgálatokkal indult. A tervjavaslat a szabályozási tervet megalapozó jelenlegi környezeti adottságok értékelésével és a várható környezeti változások figyelembe vételével készült el. A környezetvédelmi javaslat leírása tartalmazza a

várható környezeti változások leírását és a terület fejlesztéséhez szükséges környezetvédelmi feltételek meghatározását.

LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Gödöllő területe a Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba tartozik.

A terület levegőminőségét befolyásoló légszennyező források

A területen bejelentés kötelezett zavaró mértékű légszennyezést okozó légszennyező pontforrás nincs. A kedvező minőségű környezeti levegő állapotát, légszennyezettségét az alapterhelésen túl a közúti közlekedés és a szezonálisan működő tüzelőberendezések légszennyező-anyag kibocsátása is igen kis mértékben befolyásolja.

A terület környezetében meglévő idősebb faállomány lombkoronája több helyen záródott, így olyan nagy fedettségű, fás zöldfelületek alakultak ki, amelyeknek jelentős a szerepe a környezeti levegő kondicionálásában.

A területen jelenleg nincs és a jövőben sem várható engedélyköteles légszennyező pontforrás kialakítása. Felporzásból eredő diffúz légszennyező hatás jellemzően a közlekedési felületeken jön létre, ezért kiemelten fontos az utcákat szilárd burkolattal ellátni. A burkolatok megépítésével, és tisztántartásával meg lehet előzni a légszennyezést. A területet határoló utakon folyó közúti közlekedésből eredő légszennyező hatás elhanyagolható mértékű, a légszennyező anyagok terjedése fásítással, zöldfelületek kialakításával csökkenthető.

A háztartások gáztüzelésű egyedi tüzelőberendezéseinek szilárd-anyag és CO₂ - kibocsátása csak kis mértékben befolyásolja a környezeti levegő minőségét.

Az új létesítmények tüzelőberendezéseinek légszennyező-anyag kibocsátása és a megnövekedett gépjárműforgalomból eredő kipufogó gázok növelik a környezeti levegő légszennyező-anyag tartalmát, ezért fontos, hogy 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, a légszennyező anyagokat megkötve, csökkenti a terület légszennyezettségének mértékét. A jó állapotú, intenzív zöldfelületek, a fás növényállomány pozitívan befolyásolja a környezeti levegő minőségét, ezért megtartásukra, gondozásukra, kondicionáló értékük növelésére a távlatban is szükség van.

FELSZÍNI- ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME, TALAJVÉDELEM

A terület felszíni szennyeződés érzékenysége

A terület szennyeződésérzékenysége a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 7.§-a és a 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 7/2005. (III.1.) KvVM rendelet értelmében kiemelten érzékeny minősítésű.

A talajt, a talajvizet és a felszíni vizeket potenciálisan veszélyeztető szennyezések

A felszíni- és a felszín alatti környezeti elemeket veszélyeztető funkciójú létesítmény, területhasználat nincs a területen. A helyszíni szemle alapján a területen akkumulálódott talajszennyezéssel terhelt területrész nem határozható meg.

A felszín alatti vizek állapota szempontjából meghatározott kiemelt területi érzékenység miatt fontos, hogy a területen a talajt és azon keresztül a talajvizet szennyező területhasználat, építés ne legyen. A csatornahálózat a területen még csak részlegesen épült ki.

A terület erős lejtésű domborzata miatt a felszíni vizek megfelelő elvezetése talaj- és vízvédelmi szempontból is fontos. A felszíni vizek befogadója a vasútvonal melletti árok, illetve az ároknak a Besnyői patak.

A felszíni szennyeződéserzékenység miatt a területen építési tevékenység csak a szennyvíz és a csapadékvíz biztonságos, rendezett elvezetését biztosító közműellátás, illetve a rákötések kiépítése mellett engedélyezhető, illetve valósítható meg. A közcatornába vezetett szennyezett víz minőségének az előírt határértékeknek meg kell felelni. A terv időszakában a 204/2001. (X. 26.) Korm. rendelet írja elő a betartandó szennyvíz minőségi határértékeket.

A közterületen keletkező csapadékvizek a közterületi csatornában, illetve a területen elérhető felszíni vízelvezető árokrendszeren vezethetők el. A telkeken összegyülekező tiszta, illetve megfelelően előtisztított csapadékvizet a saját telken belül el lehet szikkasztani. A felszíni vizekbe csak a 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM rendelet 3. vízminőség-védelmi területi kategóriáinak megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető.

Az építés során megbolygatott talajfelszínen az erózió veszélye növekedhet, ezért az építési terület előkészítésekor és az építés alatt is fokozott figyelmet kell fordítani a felszíni vízelvezetésre, a talajvédelemre. A területen megvalósuló új építés során kezelést igénylő humuszos talaj letermelése várható. Az építés során letermelt humuszos termőréteget szakszerűen kell deponálni az újrahaznosításig. A letermelt termőföldet a talajvédelmi hatóság engedélyével vagy helyben, vagy más területen fel lehet használni a zöldfelületek kialakításához termőföld-terítésként.

HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A területet és környezetét alapvetően lakó funkciójú létesítmények, illetve területfelhasználás jellemzi. A területen termelő-gazdasági tevékenységekhez szükséges létesítmény nincs, önálló gazdasági tevékenységet nem folytatnak, és a településszerkezeti terv, valamint a terület építésszabályozása a távlatban sem ad ilyen jellegű létesítmény kialakítására lehetőséget.

A lakóépületeknél alapvetően háztartási jellegű települési hulladék keletkezik.

Települési szilárd hulladék

A területen a lakóingatlanoknál kommunális jellegű, és a nagy kertek miatt növényi eredetű (zöld) hulladék keletkezik. A kommunális hulladékok ártalmatlanításával kapcsolatos feladatokat (gyűjtés, szállítás, lerakás, égetés, stb.) a városi közterület-fenntartó szolgáltató végzi. Az utcák megfelelő kiépítése, a hulladék elszállíthatóságának feltétele.

A kommunális és kommunális jellegű hulladék, együttesen a települési hulladék elszállításáról a szervezett szemétszállítás keretében, legalább heti egy alkalommal, 110 l-es kukák használatával a városi szolgáltató közreműködésével az utcák megfelelő kiépítése (burkolása, a zsákucákban a fordulók kialakítása) után lehet gondoskodni. A város tervezi hulladékgyűjtő szigetek kiépítését, ezek helye az Őz utcában lenne. A település

tisztántartásáról és a hulladékok kezeléséről ma és távlatosan a város hulladékgazdálkodási tervéről 2007. februárjában született önkormányzati rendelet előírásai rendelkeznek.

A szelektív hulladékgyűjtés nem megoldott, az alapvető feltételek a településben adottak.

A területen keletkező zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében elkülönítetten kell a továbbiakban is gyűjteni.

Települési folyékony hulladék

A terület környezete csatornázott, ennek ellenére a hatályos szabályozás szerint zárt szennyvíztárolás megengedett. Ennek következményeképpen az új utcákban nem épült ki a hálózat. A jövőben a szennyvíz gyűjtésére hasznosítható közműpótló berendezések, zárt gyűjtőaknák a területen nem alkalmazhatók. A szennyvizet a közcsatorna hálózaton kell elvezetni.

Veszélyes hulladék

A területen nem jellemző a veszélyes hulladék keletkezésével járó területhasználat, illetve tevékenység.

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.)

ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM

Környezeti határértékek, zajvédelmi területi besorolás

A település környezetvédelmi feladatainak meghatározásakor a zajvédelem szempontjából a módosított 12/1983. (V.12.) MT rendelet 4. § (1) bekezdésében foglaltak az irányadóak. 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 a jellemző területhasználat és beépítés függvényében csoportosítja a területeket és az egyes területcsoportokhoz más-más zajterhelési határértékeket határoz meg.

A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő kertvárosias jellegű lakóterületek övezetében a vonatkozó jogszabály szerint megengedett zajterhelési határértékek lakóutcák mentén 55/45 dB nappal/éjjel értékek.

Az üzemi tevékenységből eredő környezeti zajterhelés határértéke a hatályos jogszabály szerint a kertvárosias jellegű lakóövezetre vonatkozóan 50/40 dBA nappal/éjjel értékek.

A környezeti zajterhelés

A terület zajra érzékeny funkciójú új épületek – lakóépület, intézmény jellegű épületek – építésére ad lehetőséget.

Zavaró mértékű zajterhelés a közlekedésből nem várható, mert a területet kis forgalmú átmenő forgalom nélküli lakóutcák és csak kis mértékű átmenő forgalom lebonyolítására igénybe vehető, kiépítésre váró Őz utca fogja határolni. A város közlekedésfejlesztési koncepció forgalomprognózisa alapján az egy-egy szakaszán igen jelentős lejtésű (15-20 %) Őz utcának a kiépítése után, a távlatban irányonként 154+106 Ej/nap becsült forgalom

várható. A kismértékű forgalom a zajra érzékeny lakóépületek védendő homlokzatainál várhatóan nem okoz zavaró mértékű, határérték feletti zajterhelést.

A közlekedéshálózatban jelentősebb szerepet betöltő városi főutak és országos utak a területtől távol húzódnak. A távolabb lévő főutak forgalma miatt nem kell az új épületek védendő homlokzatnál, sem éjjel, sem nappal határérték feletti zajterhelésre számítani.

Zavaró szintű zajterhelést okozó önálló gazdasági tevékenység, illetve ilyen jellegű működő berendezés (pl. hűtő és légcserélő berendezés) a területen nem azonosítható. A terület védendő funkciójú létesítményeit, építményeit határérték feletti, üzemi eredetű környezeti zajterhelés nem éri. Üzemi jellegű zajforrásokat csak a környezeti előírásoknak megfelelően lehet működtetni. A környezetet üzemi eredetű zajjal terhelő, a lakóépületek használatát zavaró létesítmény nem építhető, illetve ilyen berendezés nem helyezhető el.

KÖZLEKEDÉS

A szabályozással érintett terület érinti a Jászóvár utcát, a Boróka utcát, a Fenyvesi nagyutat, az Őz utcát, az Alma utcát és a Barackos utcát.

A jelenlegi állapot szerint az utcák helyenként stabilizációval ellátott földutak.

Az utcák a Boróka utca kivételével 12 m szabályozási szélességűek. A terület a Jászóvár utcától a Fenyvesi nagyút irányába lejt átlagosan kb. 10%-kal.

A tervezett kialakítás szerint a Fenyvesi nagyút és az Őz utca meghosszabbításra kerül. A szabályozási határ a két utca csatlakozása. A város Közlekedésfejlesztési Konceptiója szerint távlatban az Őz utca továbbépítése javasolt a Nyár utca felé a Klapka György utcai aluljáró irányába.

A terület jelenleg családi-társasházias övezet, mely beépítés a szabályozást követően is folytatódik. A szabályozás szerint egy új utca csatlakozik az Őz utcához, valamint egy új utca alakul ki a Tél utca folytatásaként a Fenyvesi nagyúthoz csatlakozva.

A szabályozással érintett utcák lakó utcák. Az ÚT 2-1.201:2004 Közutak tervezése Útügyi Műszaki Előírás szerinti osztálya az érintett utcáknak B.VI. d. C. belterületi mellékút, kiszolgáló út. Az érintett utcák tervezési sebessége $v_t = 30 \text{ km/h}$. A Közutak tervezése műszaki előírás szerint a minimális forgalmi sáv szélessége 2,75 m, csak két forgalmi sáv esetén 5,50 m szélességben.

Az előzőek figyelembevételével a tervezett utcákat az alábbi keresztmetszeti kialakítással javasoljuk megvalósítani, figyelembe véve, hogy a tervezők javaslata szerint a területen zárt csapadékvíz elvezetés épül:

<i>Jászóvár utca:</i>	Kiemelt vagy „k” szegélyes aszfalt burkolatú kiszolgáló út, vegyesforgalmú, vagy járdával kiépített út, meglévő árokkal.
	Szabályozási szélesség: 15-16 m
	Burkolat szélesség: 6,00 m
	Forgalmi sáv szélesség: 3,00 m
	Biztonsági sáv kiemelt szegély mellett: - m
<i>Alma utca, Barackos utca:</i>	„k” szegélyes aszfalt burkolatú kiszolgáló út, vegyesforgalmú út. Zsák utca, ezért az utca végén a visszafordulást biztosítani kell épített visszafordulóval.
	Szabályozási szélesség: min. 12 m

Burkolat szélesség:	5,50 m
Forgalmi sáv szélesség:	2,75 m
Biztonsági sáv kiemelt szegély mellett:	- m

Új létesítésű utcák (Alma utcával párhuzamos, és a Tél utca folytatásában a Fenyvesi nagyúthoz csatlakozó):

„k” szegélyes aszfalt burkolatú kiszolgáló út, vegyesforgalmú út. Rövid szakaszon zsák utca, ezért az utca végén a visszafordulást biztosítani kell épített visszafordulóval.

Szabályozási szélesség:	12 m
Burkolat szélesség:	5,50 m
Forgalmi sáv szélesség:	2,75 m
Biztonsági sáv kiemelt szegély mellett:	- m

Őz utca:

Kiemelt szegélyes aszfalt burkolatú kiszolgáló út. Távolban gyűjtőúti funkciót is betölthet, azonban ehhez a meglévő Klapka György utcai aluljáró átépítése és a hálózati elemek egyéb fejlesztése is szükségessé válik. Jelenlegi szabályozás szerint kiszolgáló úti funkciót tölt be, de az előzőek miatt a burkolat kialakítását nem a minimális paraméterek szerint javasoljuk.

Szabályozási szélesség:	min. 16 m
Burkolat szélesség:	6,50 m
Forgalmi sáv szélesség:	3,00 m
Biztonsági sáv kiemelt szegély mellett:	0,25 m
Beépítés felőli egyoldali gyalogjárda szélessége:	2,00 m

Fenyvesi nagyút:

Kiemelt szegélyes aszfalt burkolatú kiszolgáló út. Több (5) kiszolgáló utca csatlakozik hozzá, azonban a hálózati elhelyezkedése miatt gyűjtőúti funkciója a jövőben sem lesz. Javasolt kialakítása:

Szabályozási szélesség:	12 m
Burkolat szélesség:	6,00 m
Forgalmi sáv szélesség:	3,00 m
Biztonsági sáv kiemelt szegély mellett:	- m
Beépítés felőli egyoldali gyalogjárda szélessége:	2,00 m

Boróka utca:

Kiemelt szegélyes aszfalt burkolatú kiszolgáló út, vegyesforgalmú, az átmenő forgalom kizárása, az egyirányú kialakítás javasolt. A meglévő beépítés, és terepviszonyok miatt szabályozási szélessége 8,00 m.

Burkolat szélesség:	4,50 m
Biztonsági sáv kiemelt szegély mellett:	- m

KÖZMŰVESÍTÉS

KÖZMŰADOTTSÁGOK

A tervezési terület Gödöllő délkeleti részén, az un. Nagyfenyves lakóterületen helyezkedik el. A tervezési területet a Fenyvesi nagyút, az Őz utca, a Jászóvár utca és a Boróka utca határolja. Topográfiai szempontból a terület északi irányban, a Besnyői patak felé lejt.

A vizsgált tömb térségében a meglévő létesítmények közműellátására a település közüzemi hálózatairól épült ki a vízellátás, a szennyvízcsatorna, a villamosenergia ellátás és a gázellátás, az elektronikus hírközlés ellátó vezetékei. A szennyvízcsatorna hálózat a Barackos, az Alma és a Fenyvesi nagyút egy szakaszán nem épült ki. A tervezési terület körzetének csapadékvíz elvezetése nyílt árkokkal történik, azok vagy szikkasztó, vagy gravitációs rendszerűek, a vizsgált tömbben azonban a legtöbb utcaszakaszon egyáltalán nincs megoldva a csapadékvíz elvezetés.

A tervezési terület térségének energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezési területen a tervezett építési szabályzat szerint maximálisan lakást lehet elhelyezni. A lakóövezetben az itt élők kiszolgálására a teljes közműellátást kell biztosítani. A teljes közműellátás megoldhatóságára a közművek elhelyezésére és a jó közlekedés biztosításra a jelenlegi keskeny utcák kiszélesítésére van szükség

A lakóövezeti területen a tervezett létesítmények megvalósulása esetén közműigények növekedni fognak. A tervezési területen abban az esetben, ha a javasolt beépítések maximálisan megvalósulnak, akkor a következő összes közműigények fellépése várható:

	víz igény m3/nap	csatorna igény m3/nap	vill.energia igény kW	földgáz igény Nm3/h
175 lakás	105	95	875	260

A területen kialakítandó lakóterületen a korszerű, komfortos élet iránti igény, valamint a környezetvédelmi követelmények a teljes közműellátásának biztosítását teszik szükségessé. A területen építési engedélyt kiadni csak a teljes közműellátás igénybevételével lehet. Az elmúlt években a HÉSZ-nek megfelelően a szennyvízcsatorna kiépítése nem volt az építés feltétele, az Alma utca északi oldala beépült, és ez nagyban megnehezíti az utca későbbi csatornázását.

A várható igények részben a meglévő közműellátó rendszerek vezetéseiről, az azokról kiépítendő bekötő vezetékekkel, részben pedig a még hiányos közműellátás pótlása után az újonnan kiépítendő közművezetésekről kielégíthetőek.

Vízellátás

Gödöllön 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 (kb. napi 8000 m³), amely mennyiségen felül a város vízellátása a DMRV regionális rendszeréről átvett vízmennyiséggel egészül ki, valamint van lehetősége a Fővárosi Vízműtől is vizet átvenni. 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 mBf.).

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 és a területen belüli meglévő utcák közül a Fenyvesi nagyút és az Őz utca egy-egy szakaszán, valamint a Barackos utca nyomvonalán nem épült ki a vízellátó vezeték. A többi útszakaszokon már kiépültek a vezetékek, ezek mérete zömmel NÁ 100, csak a Tél és a Fenyvesi nagyút nyomvonalán üzemel NÁ 150-es méretű vezeték. Ezek a vezetékek a lakófunkciójú beépítettséghez megfelelő ivó- és tüzivíz mennyiséget biztosítanak. A vezetékek zömmel körvezetékes kiépítettségűek, amely az ellátás biztonsága érdekében kedvező.

A tervezett lakóterületi fejlesztések teljes megvalósulása esetén a területen fellépő vízigény 105 m³/d-ra prognosztizálható. Ez a vízigény a DMRV Zrt. alapbázis szempontjából ki tudja elégíteni.

A meglévő vezetékeket tovább kell építeni a Fenyvesi nagyút és az Őz utca azon szakaszain, ahol még nem üzemel vízvezeték, valamint az újonnan nyitott utcák nyomvonalán is ki kell építeni a vezetékeket. A körvezetékes vízellátó hálózati rendszer kialakítására kell törekedni, mert ezzel a vízellátás jobb minőségű és biztonságosabb lesz. A vezetékekre a szükséges sűrűségben föld feletti tüzivíz csapokat kell felszerelni.

Szennyvízelvezetés

Gödöllőn elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna-hálózat üzemel, amely kiépítettsége ma már 90 % feletti. A csatornahálózattal összegyűjtött szennyvizet a város déli részén, a Rákos-patak mellett megépített 10,000 m³/nap kapacitású szennyvíztisztító-telepen tisztítják meg, a tisztított szennyvizet befogadja a Rákos-patak. A tisztítótelep jelenleg rendelkezik szabad tisztító-kapacitással.

A tervezési terület körzetében a szennyvízcsatorna hálózat kiépült, csak a Fenyvesi nagyút, a Őz utca egy-egy szakaszán, a Barackos utcában és az Alma utcában nem épült meg még a szennyvízcsatorna. A már kiépített szennyvízcsatorna hálózat vezetékeinek mérete Ø 20, anyaga KGPVC.

A telkeken tervezett lakóépületek teljes körű megvalósulása esetén várhatóan 95 m³/d szennyvíz keletkezik a tervezési területen, 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 az újonnan kiszabályozandó utcák nyomvonalán, valamint az Őz utca és a Fenyvesi nagyút még nem csatornázott szakaszain a tervezett utcaszélesítés után a szennyvízcsatorna kiépíthető. Az építendő csatorna befogadja a Tél utca nyomvonalán már megépített csatorna. A Tél utcai csatornát az utolsó aknái közötti szakaszán a magassági

vonalevezetése miatt át kell építeni mélyebb vezetésűre, hogy az új csatornákat rá lehessen kötni. Az új csatornák kiépítése után a telektulajdonosokat kötelezni kell a csatornára való rákötésre. A csatorna kiépítéséig zárt szennyvíztározó nem építhető.

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 csapadékcatorna kiépítve, a település további területein, így a jelenlegi tervezési terület körzetében is a csapadékvizeket nyílt, árkos rendszerrel szállítják el.

A tervezési terület körzetére hulló csapadékvizek a terület nagy részén elszikkadnak, kisebb részük a nyílt árkokban, illetve ahol nincs árok, az utak és a telkek felületén a terület topográfiai adottságainak megfelelően északi irányban folynak le a terület melletti erdőterületre.

A tervezési területen a tömböt határoló és a területen belüli utcák nyomvonalán a csapadékvíz elvezetését meg kell oldani. A megoldásra két alternatíva adódik: a nyílt árkos, vagy a zárt csapadékcatornás vízvezetés.

Nyílt árkos elvezetés esetén az Őz utca és a vele párhuzamos új utca nyomvonalán kell nyílt árkot kialakítani, az árok medrét a jelentős lejtés miatt burkolni szükséges, valamint úgy kell kiépíteni, hogy az árkokban a nagy vízsebességek ne jöhessenek létre (lépcsőzés, energiatörés, stb.).

A második lehetőség az utcák nyomvonalán a zárt csapadék csatornák kiépítése. Ezzel kis helyigényű, esztétikus, korszerű vízvezetést lehet biztosítani. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a nyílt árkok kiépítése, a föld elszállítása és deponálása, valamint a minden teleknél építendő szabványos átereszt költségei sok esetben meghaladják a zárt csapadékcatorna építésének költségeit. A döntés meghozatala előtt javasoljuk a költségek előzetes számításait elvégezni.

A Boróka utcában a kis szabályozási szélesség miatt csak zárt csapadékvíz elvezetés építhető ki.

Az árkok vagy zárt csapadékcatornák befogadója vagy a Fenyvesi nagyút menti erdőterületen belüli vízfolyás lehet, vagy pedig a Tél utcában kiépítendő árok, vagy csapadékcatorna. Ezek a befogadóként való felhasználása előtt a vízfolyást, illetve a Tél utcai árkot fel kell mérni egészen a végbefogadó Besnyői patakig. A nyílt árokrendszerre vagy zárt csapadékcatornákra vízjogi létesítési engedélyezési terveket kell készíttetni.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátó hálózatának üzemeltetője az ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft., az ELMŰ Hálózati Kft., mint elosztói engedélyes megbízása alapján.

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 kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat a tervezési terület körzetében oszlopokra szerelten, léghábeles vagy szabadvezetékes formában került kivitelezésre.

A tervezési területet két 20 kV-os villamos légvezeték nyomvonala is érinti, az egyik az Őz utca nyomvonalán van kiépítve, a másik vezeték az Őz utcai vezetékről ágazik le és halad a Jászóvár utca nyomvonalán. A körzetben két transzformátor állomás üzemel, az egyik az Őz utcában, a másik a Jászóvár utcában, de mindkettő már tervezési területen kívül.

A villamosenergia felhasználása beruházási és üzemeltetési költségigényei miatt távlatban is csak világításra és technológiai igények kielégítésére javasolt, bár az utóbbi időkben terjedő klíma, hőszivattyú használatával már a „termikus” célú ellátásban is jelentősebb szerepet kap. Távlatban ez a fajta fogyasztás várhatóan jelentősebben fog növekedni, ennek figyelembe vételével a tervezési terület javasolt beépítésének teljes megvalósulása esetén, távlatilag a villamosenergia igény elérheti a 875 kW-ot. A közeljövőben a ténylegesen kielégítendő igény ennek kb. a harmadára becsülhető.

A szolgáltató a tervezési területen a közeljövőben reálisan várható igények kielégítését a területet két részre osztva oldaná meg. Az Alma utca és a Fenyvesi nagyút közötti területrész villamosenergia igényét egy kifeszültségű kábelív kiépítésével tudja biztosítani, az igényeket a meglévő, tervezési területen kívül, a Fenyves nagyúton levő 3004/20-as üzemviteli számú 20/0,4 kV-os transzformátor állomásból elégítené ki. Az igények növekedésekor a transzformátor állomás átépítésével oldaná meg a kapacitás növelését. A terület déli részének ellátását a szolgáltató a már kiépített kifeszültségű szabadvezeték hálózatról tudja biztosítani.

A szabályozási tervben a nagyobb távlatban várható igények kielégíthetőségét is biztosítani kell. Várhatóan nemcsak a tervezési területen, hanem a térségében is növekedni fog a villamosenergia igény, ezért célszerű egy új állomás távlati elhelyezésére helyet kijelölni. Természetesen a transzformátor elhelyezésére csak az igények ténylegesen jelentkezésekor kerül sor, de a helyét tájékoztatásként jelöljük, hogy akkor, amikor annak elhelyezésére valóban szükség lesz, akkor már különösebb vita nélkül tudják a kijelölt helyre a transzformátor állomást telepíteni, hisz a telek tulajdonosok a rendezési tervből kellő időben tájékozódhattak a javasolt távlati hálózatfejlesztési lehetőségről.

Az új utcák nyomvonalán javasoljuk, hogy az új hálózatot földkábelekkel építsék ki. A meglévő szabadvezetéseket is célszerű lenne a későbbiekben földkábeles ellátó rendszerré átépíteni, ezzel területgazdálkodási szempontból kedvezőbb, az utcafásítás szempontjából nagyobb szabadságot nyújtó, esztétikusabb utcakép alakítható ki. Ennek érdekében az egyes új ingatlan-bekötéseket kizárólag földkábeles csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a közhálózat távlati földkábeles átépítési lehetőségét ne akadályozza.

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

Földgázellátás

A tervezési terület lakótömbjének energiaellátását, a teljes közműellátás kielégítése és a környezetvédelmi igények figyelembe vételével csak vezetékes energiahordozóval szabad engedélyezni. A termikus célú energiaigények kielégítése a földgáz hasznosításával megoldható.

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 település gázelosztó hálózatának tulajdonosa és üzemeltetője a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft (4200 Hajdúszoboszló Rákóczi utca 184.) és a területileg illetékes egysége a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft, Gödöllői Területi Egység Hálózatüzemeltetés.

A tervezési terület körzetében a meglévő lakóterületek ellátására a 90-es évek második felében épült ki az ellátó rendszer. A terület körzetének hálózatát a Fenyves köz, Perjés utca kereszteződésétől délre, már a külterületen megépített, un. II. számú gáznyomáscsökkentő állomásáról látják el, a gáznyomáscsökkentő állomást egy NÁ 160-as méretű nagy-középnomású vezetékkel táplálják be.

A gázelosztás középnomású hálózattal, a fogyasztók közvetlen ellátása pedig telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal biztosított kisnyomású gázzal történik. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is.

A javasolt új beépítés termikus energiaellátására a földgáz komplex hasznosításával környezetbarát, automatikus üzemviteli hőellátás biztosítható. A területen a tervezett beépítés teljes megvalósulása esetén, annak földgázigénye 260 Nm³/h mennyiségre prognosztizálható. A szolgáltató ezt a gázigényt a meglévő rendszeréről ki tudja elégíteni.

A területen belül az utcák nyomvonalán NÁ 63-as méretű vezeték épült ki, csak a Tél utcában üzemel NÁ 90-es méretű vezeték. Ezek a vezetékek méretüknél fogva a többlet gázigényeket is ki tudják elégíteni. Az új utcákban a meglévő hálózat továbbépítésével lehet a vezetékeket kiépíteni, ezekkel az ellátás biztosítható.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezetékes elektronikus hírközlés

Gödöllő és benne a tervezési terület környékének a vezetékes elektronikus távközlési ellátását jelenleg az Invitel Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozóhoz 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.

A tervezési területen a meglévő utcák nyomvonalán már kiépült a távközlési vezetékes hálózat. Az új utcákban a távközlési ellátó hálózatot ki kell építeni, a rendszert földkábelekkel javasoljuk megépíteni.

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 hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A tervezési területen közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, de nem tiltott. 6 m alatti antennák elhelyezése nem engedélyköteles.

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.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Gödöllőre elkészült az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezetének vizsgálati munkarésze. Ennek alapján a területen, és közvetlen közelében jelenlegi ismereteink szerint régészeti lelőhely nincs.

Amennyiben a földmunkák során mégis régészeti lelet, vagy emlék kerül elő, a vonatkozó általános jogszabályokat kell alkalmazni. Erről külön nem szükséges helyi jogszabályt alkotni, illetve a HÉSZ-ben előírni, hiszen a magasabb rendű jogszabály, jelen esetben az Örökségvédelmi Törvény 24. §. rendelkezik. Területileg a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága illetékes.

A területen és környezetében műemlék nincs. Az épített örökség védelmére vonatkozó vizsgálati munkarészeket, és a változásokat a szabályozási terv alátámasztó munkarészei tartalmazzák.

A változtatási szándékok a kulturális örökségre várhatóan nincsenek hatással.

Összegzésképpen: A tervezett fejlesztés a történelmileg kialakult városszerkezetre, az ismert régészeti lelőhelyekre, és a település műemlékeire nincs hatással.

Régészeti lelet váratlan előkerülésekor a vonatkozó jogszabályokat kell alkalmazni; a leletek mentését el kell végezni, és szükség esetén a terveket át kell dolgozni.

Tervezői nyilatkozat

Alulírott Nemesánszky Ildikó településrendező tervező nyilatkozom, hogy a Gödöllő, Meggyes Szabályozási Tervében foglaltak megfelelnek az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.

A terv 4/2003.(II. 20) NKÖM rendelet 66.§ (2) bekezdésben megfogalmazottnak minősül, a hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.



Nemesánszky Ildikó





TT1 01-1641/06

Gödöllő, MEGGYES Szabályozási Terve

M 1:2000

2007. július

TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

-  épület a földhivatali térképmásolat szerint
-  jogerős ép. engedély alapján feltüntetett épület
-  meglévő burkolat
-  csapadékvíz elvezető árok

 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@idoiko@vnet.hu

Településtervezés: Nemesánszky Ildikó
felelős tervező: ÉK: tt101-1641/06

Zöldfelület, tájrendezés
környezetvédelem: Pocsok Katalin
ÉK: K2 01-5086/02, tt1 01-5086/2

Közművek: Hanczár Zsoltné Bíró Attila
MK: 01-2418 MK: 01-2456

Közlekedés: Hegyi Zoltán
MK: 13-2729



A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült



A lakóterület előzetes megosztási tervéről az ingatlannyilvántartásról tartalmazó...

Közfürdő
Boróka

utca

4457

4430/2

4430/1

4430/3

4428/1

4428/3

4428/4

4428/2

4655/2

4663/8

4663/9

4664/15

4664/13

4664/12

4670/5

4670/4

4670/3

4670/2

4670/1

4671/1

4672/4

4672/3

4672/2

4672/1

4673/3

4673/2

4673/1

4674/3

4674/2

4674/1

4675/1

4675/2

4675/3

4675/4

4675/5

4675/6

4675/7

4675/8

4675/9

4675/10

4675/11

4675/12

4675/13

4675/14

4675/15

4675/16

4675/17

4675/18

4675/19

4675/20

4675/21

4675/22

4675/23

4675/24

4675/25

4675/26

4675/27

4675/28

4675/29

4675/30

4675/31

4675/32

4675/33

4675/34

4675/35

4675/36

4675/37

4675/38

4675/39

4675/40

4675/41

4675/42

4675/43

4675/44

4675/45

4675/46

4675/47

4675/48

4675/49

4675/50

4675/51

4675/52

4675/53

4675/54

4675/55

4675/56

4675/57

4675/58

4675/59

4675/60

4675/61

4675/62

4675/63

4675/64

4675/65

4675/66

4675/67

4675/68

4675/69

4675/70

4675/71

4675/72

4675/73

4675/74

4675/75

4675/76

4675/77

4675/78

4675/79

4675/80

4675/81

4675/82

4675/83

4675/84

4675/85

4675/86

4675/87

4675/88

4675/89

4675/90

4675/91

4675/92

4675/93

4675/94

4675/95

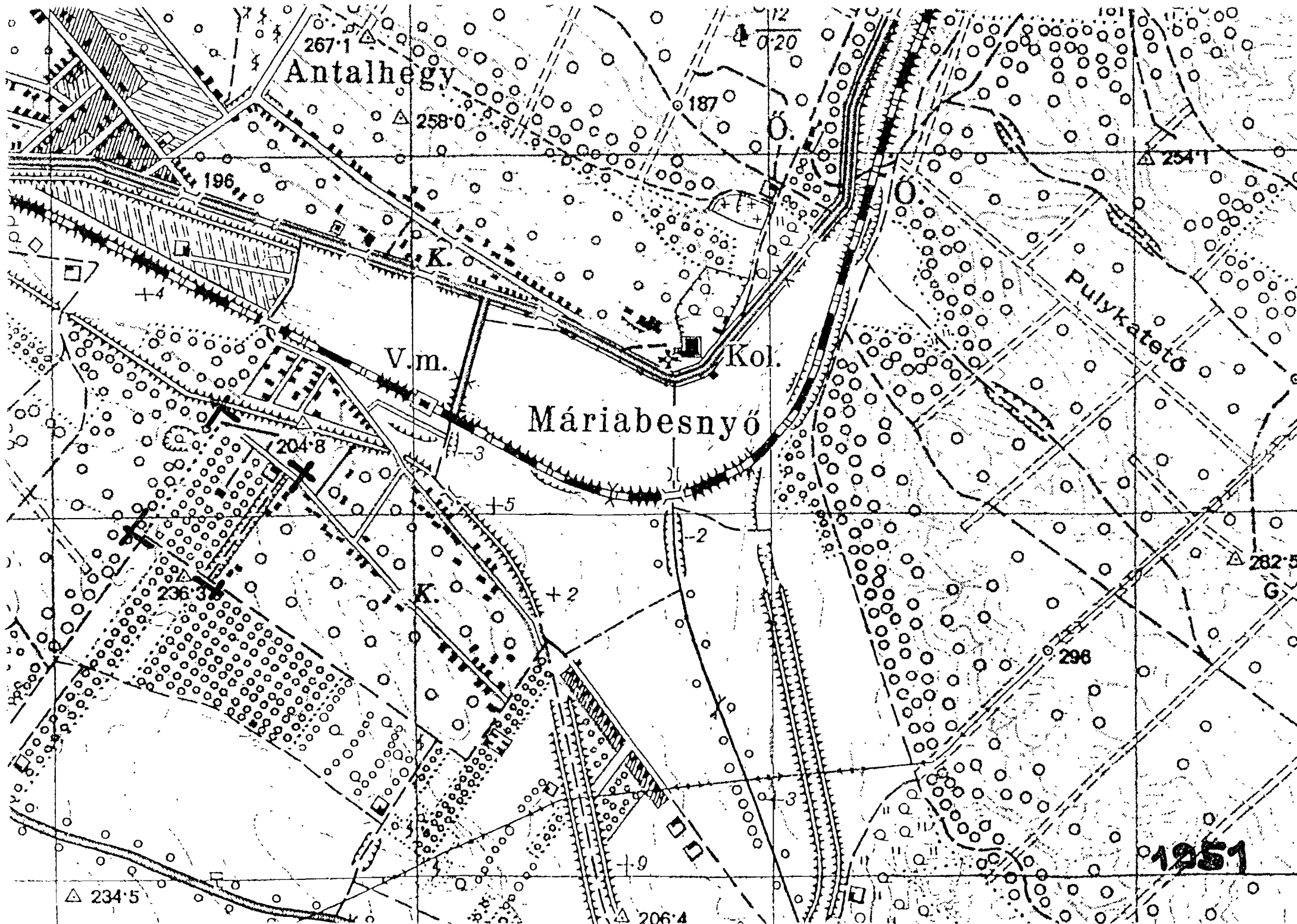
4675/96

4675/97

4675/98

4675/99

4675/100



Antalhegy

Máriabesnyő

Pulykatető

1951





Gödöllő, MEGGYES Szabályozási Terve

M 1:2000

vizsgálatok

2007. július

ÉPÜLETEK FUNKCIÓJA

-  lakóépület
-  lakóépület építés alatt
-  tervezett lakóépület, jogerős ép. engedéllyel
-  hétvégi ház

 tervezési terület határa

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

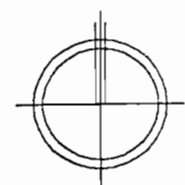
Generál tervező: TT1 KFT.
1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.
fax: (06-1)246-3104, tel: (06-30) 9665746
e-mail: tt1ildiko@vnet.hu

Településtervezés: Nemesánszky Ildikó
felelős tervező: ÉK: tt101-1641/06

Zöldfelület, tájrendezés: Pocsok Katalin
környezetvédelem: ÉK: K2 01-5086/02, tt1 01-5086/2

Közművek: Hanczár Zsoltné Bíró Attila
MK: 01-2418 MK:01-2456

Közlekedés: Hegyi Zoltán
MK: 13-2729



A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült

Gödöllő, MEGGYES Szabályozási Terve

M 1:2000

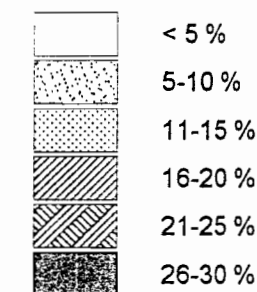
vizsgálatok

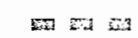
2007. július

MEGLÉVŐ TELKEK TERÜLETE* , ÉS BEÉPÍTETTSÉGE**

*(digitálisan mért értékek)

** (melléképületek nélkül)



 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: tt1ildiko@vnet.hu

Településtervezés:
felelős tervező: Nemesánszky Ildikó
ÉK: tt101-1641/06

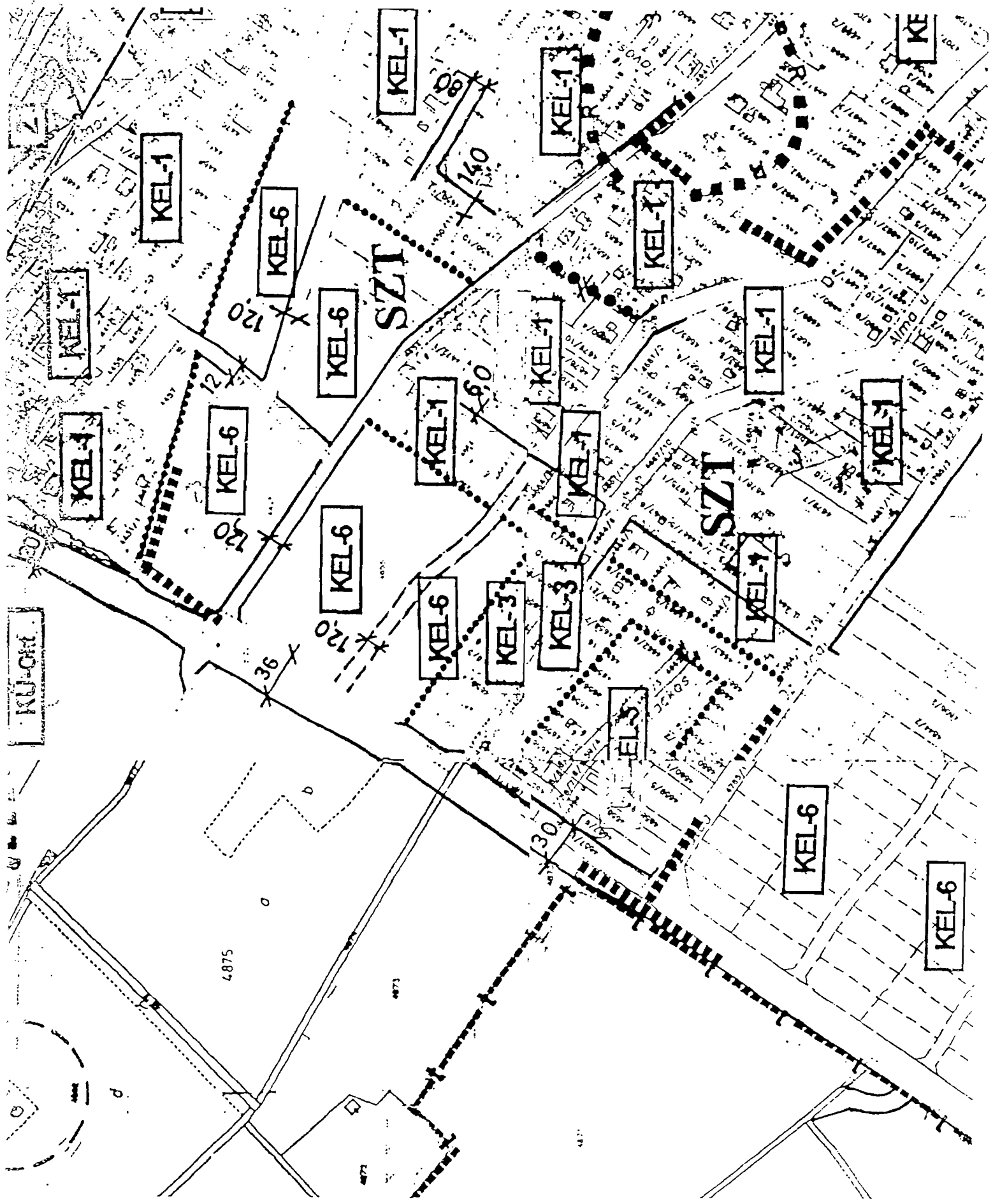
Zöldfelület, tájrendezés
környezetvédelem: Pocsok Katalin
ÉK: K2 01-5086/02, tt1 01-5086/2

Közművek: Hanczár Zsoltné Bíró Attila
MK: 01-2418 MK:01-2456

Közlekedés: Hegyi Zoltán
MK: 13-2729



A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV









Gödöllő, MEGGYES Szabályozási Terve

M 1:2000

egyeztetési anyag

2008. május

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

-  MEGLÉVŐ ÉPÜLET
-  TERVEZETT ÉPÜLET
-  ÚTBURKOLAT, KIEMELT SZEGÉLYEL
-  JÁRDA
-  VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT
-  MEGLÉVŐ CSAPADÉKVÍZ ELVEZETŐ. ÁROK
-  DÍSZKERT
-  FASOR

 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: tt1ildiko@vnet.hu
Településtervezés felelős tervező:	Nemesánszky Ildikó ÉK: tt101-1641/06
Zöldfelület, tájrendezés környezetvédelem.	Pocsok Katalin ÉK: K2 01-5086/02, tt1 01-5086/2
Közművek:	Hanczár Zsoltné Bíró Attila MK: 01-2418 MK:01-2456
Közlekedés	Hegyi Zoltán MK: 13-2729

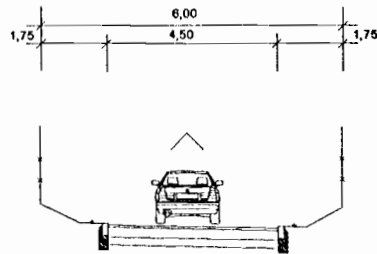
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült

GÖDÖLLŐ, MEGGYES SZABÁLYOZÁSI TERVE

2008. június

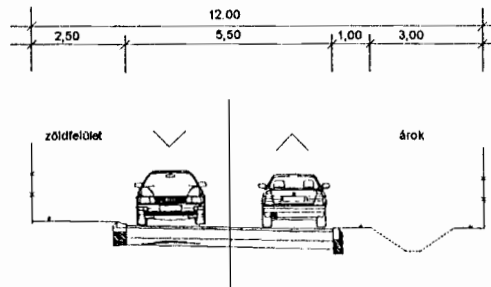
Boróka utca

egyirányú kiszolgáló út

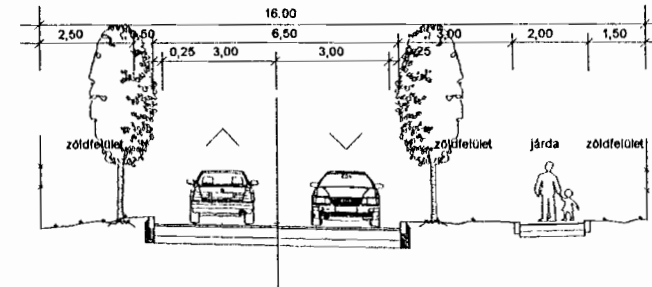


Alma utca

Vegyes használatú burkolt út

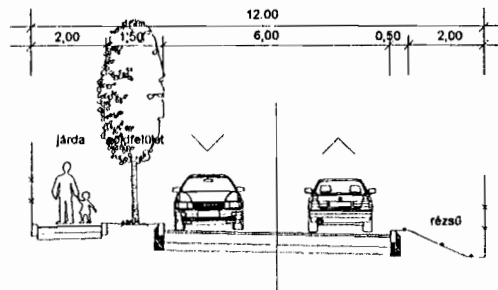


Őz utca



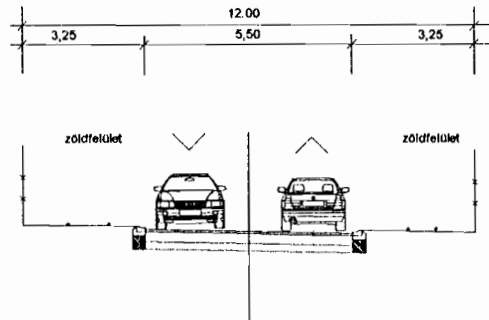
Fenyvesi nagyút

kiszolgáló út



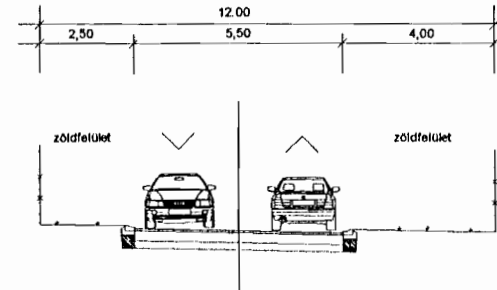
Két új utca

Új szabályozású lakóutca, vegyesforgalmú út



Barackos utca

Vegyes használatú burkolt út



Mintakeresztmetszelvények

m 1:200

Gödöllő

Meggyes

Szabályozási terv

Közműfejlesztési javaslat

Víziközművek



M=1:2000



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Átéptendő csatornaszakasz
		Zárt csapadékvízcsatorna
		Burkolt nyíltárok
		Ivóvízvezeték

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét a 7/1978/febr.1/MT.rendelet biztosítja			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám:	
1016 Budapest I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366		Módosítás:	
Megbízó:	TT1 Építész Iroda Kft. Bp. 1121. Kakukkhegyi u. 9.	Tervező:	KF-V
A munka megnevezése:	Gödöllő, Meggyes szabályozási terv	Méretarány:	M=1:2000
A munkához megnevezése:	Közműfejlesztési javaslat: Víziközművek	Dátum:	2008.06.
Tervező: Bárány Ákos Percsényi András	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418	Ügyvezető: Hanczár Zsolt

Gödöllő

Meggyes

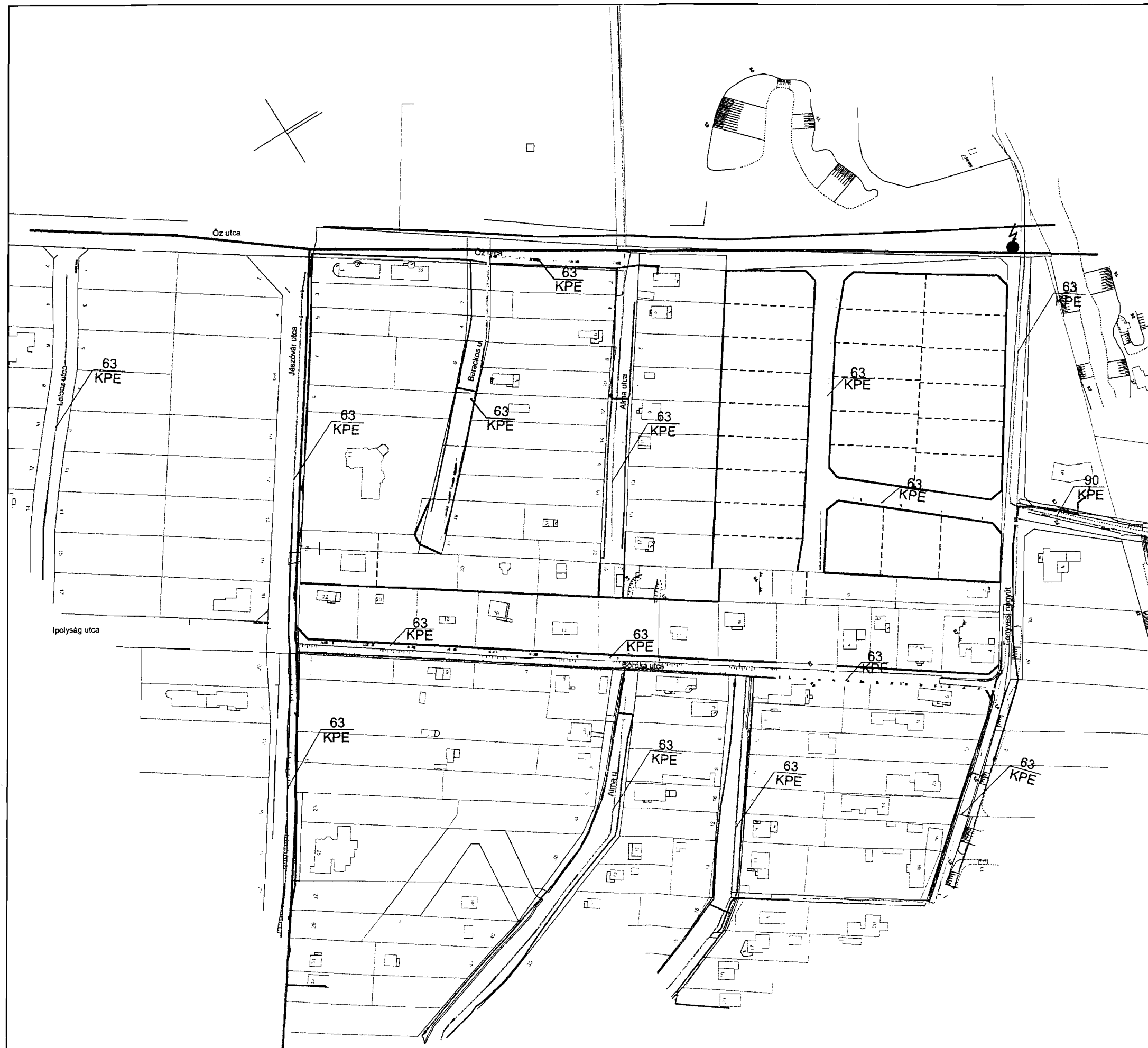
Szabályozási terv

Közműfejlesztési javaslat

Energiaközművek



M=1:2000



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Középnomású földgázvezeték
		20kV-os villamosvezeték
		Transzformátor
		Távközlés

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét a 7/1978/febr.1/MT. rendelet biztosítja

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám:	
1016 Budapest I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366		Módosítás:	
Megbízó:	TT1 Építész Iroda Kft. Bp. 1121. Kakukkhegyi u. 9.	Tervfázis:	
A munka megnevezése:	Gödöllő, Meggyes szabályozási terv	Tervező:	
A munkakész megnevezése:	Közműfejlesztési javaslat: Energiaközművek és elektronikus hírközlés	Méretarány:	
Tervező:	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418	Ügyvezető: Hanczár Zsolt
Belső Agóra Hanczár Gábor Hanczár Zsolt			Datum: 2008.06.

Gödöllő Város

Építészeti - Műszaki Tervtanácsa

36/2007. (12.05.) tervtanácsi állásfoglalás

Az ülés ideje és helye: 2007. november 22.

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

Tárgy: Gödöllő, Meggyes területének szabályozási terve

Tervező: Nemesánszky Ildikó településtervező, TT1 Kft.

A terület az ún. „Meggyes” településrészben található, amely közvetlenül határos az Egyetem területével. A többi oldalról kertvárosi lakóterületek veszik körbe. A területet nyugatról határoló Őz utca a távlatban összekötésre tervezett a Fenyvesi nagyúttal. A tervezési terület három különböző részre tagolódik. Egyrészt az Alma utcától délre fekvő keskeny telkekre (itt korábban gyümölcsösök voltak). A következő terület a Barackos utca és az Alma utca közt elterülő rész. A két utca megmarad zsákutcaként, mert az már a tervezési folyamat elején tisztázódott, hogy a magántelkekből a város út céljára nem akar további területeket kisajátítani. A tervezési terület északi felén található egy 2,5 ha-os önkormányzati telek, amelyen a város elképzelései szerint egy intenzívebb beépítés valósulhatna meg, 25 %-os beépítettséggel, 7,5 m-es építménymagassággal. Gödöllő más területeivel ellentétben itt telkenként nem csak két lakást lehetne elhelyezni, hanem lehetőség van adott esetben lakópark kialakítására is. Itt ugyanis az egy telken elhelyezhető lakások számát a telekméretre viszonyítva határozták meg, amelynek köszönhetően kb. összesen 60 db lakást lehetne elhelyezni.

A tervvel kapcsolatosan az alábbi észrevételeket tette a tervtanács:

-A meglévő utcák zsákutcaként való megtartása problémás lehet. A utcák végén a fordulók kialakítása biztosíthatná a korrekt közlekedés a nagyobb járművek számára is, és ehhez szintén magánterületeket kellene igénybe venni, mivel az utcák jelenlegi szélessége ehhez kevés. Másik lehetőség, hogy ennek érdekében nagyobb előkertet kellene előírni, ezzel biztosítható, hogy később, ha mégis szükséges, az utca szélesítésére legyen hely.

- A Boróka utca valóban keskeny, a közműveket nehéz lesz elhelyezni, a csapadékot is zárt csatornában kell gyűjteni. Ha az előkertekbe nyúlnak a védőtávolságok, akkor valószínűleg elfogadhatóan kialakítható az utca szélesítés nélkül. Ezt igazolni szükséges, mivel az előírások és a meglévő állapot adottságai nem összehangolhatók.

- A tervben az elő- oldal- és hátsókert szabályokat az építési hely jelölésével összhangban kell megállapítani.

- A tervezett lakóterületi egység önálló jellegű a kertvárosias területen belül. Ennek érdekében az építészeti egységes kialakítást meg kellene engedni, a részletekbe menő, tételes szabályozás itt elhagyható lehetne.

Gödöllő Város

Építészeti - Műszaki Tervtanácsa

- A zsákutcás megoldások a közművek fejlesztését is problémássá tehetik. A tervezők részéről fokozott egyeztetés szükséges a tervezési kérdések megoldására

A tervtanács a tervet a szakhatósági vélemények összegzése után még egyszer tárgyalni kívánja.

Gödöllő, 2007. december 5.

*J. Berencz Ibolya
elnök*

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

Jelen voltak:

- Dési Gyula
- Sasi-Nagy Ildikó
- Dulácska Zsolt
- Vrabély Anikó

Gödöllő Város

Építészeti - Műszaki Tervtanácsa

1/2008. (02.17.) tervtanácsai állásfoglalás

Az ülés ideje és helye: 2008. február 7.

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

Tárgy: Gödöllő, Meggyes területének szabályozási terve

Tervező: Nemesánszky Ildikó településtervező, TT1 Kft.

A szabályozási terv koncepcióját már a terv indításakor megtárgyalta a tervtanács. Az abban foglaltak, a szakhatósági észrevételek és az önkormányzat elvárásai szerint a szabályozási terv kidolgozása megtörtént. A szakhatósági egyeztető tárgyalást követően, ahol a meghívottak nem jelentek meg, csak írásban küldték el véleményüket, fennmaradt a Nemzeti Közlekedési Hatóság nemleges véleménye a zsákutcák és a Boróka utca szabályozási szélességével való egyet nem értés tárgyában. Az önkormányzatnak határozott szándéka az érintett tulajdonosokat tovább nem terhelni a közterületek számára igénybe veendő területeket illetően. A kisajátítási törvény módosításával az új eljárásrend pedig csak nehezítette az önkormányzat helyzetét a lakossággal szemben.

A tervtanács részéről két észrevétel merült fel:

- a zsákutcák közösségépítő szerepének hangsúlyozása felé orientálódik a városrendezés, ezt a szakhatóságoknak is el kell fogadniuk, de a műszaki-útügyi előírások betartása kötelező;
- ugyanakkor a közlekedés szervezése mellett a közművek hálózatos kialakítása is lehet adott esetben döntő érv; az Alma utcák összekötése, minimális szélességgel a közművek átvezetésre alkalmas és esetleg egyirányú forgalmat is elvezethet, melyet a terv oly módon is előrevetíthet, hogy nem engedi ezt a területet elépíteni.

A Tervtanács megállapítja, hogy a Közlekedési hatóság elvárásait nem reális szolgalmód teljesíteni. A terület adottságai, a településüzemeltetés szervezése és az önkormányzat lehetőségei közösen határozhatják meg a megoldást.

A tervtanács a tervet a kiegészítésekkel elfogadásra ajánlja.

Gödöllő, 2008. február 17.

J. Berencz Ibolya
elnök

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

Jelen voltak:

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

Valamint: Dr. Nánási Éva címzetes főjegyző
Nemesánszky Ildikó településtervező