

Gödöllő Város Polgármestere

E l ő t e r j e s z t é s

a Képviselő-testület 2008. június 25-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Gödöllő, Dózsa Gy. út – Thegze L. u. – Berente u. – Röges u. – Kazinczy u. – Szilhádi mellékág – 1114/1 hrsz. által határolt terület szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A tervezési terület, az M3-as autópályától, a Gödöllő központjába bevezető út mentén helyezkedik el. A területen valamikor jellemzően falusias beépítésű telkek álltak, nyugati irányban művelt földterületekkel, jelenleg egyre inkább a város kereskedelmi negyede alakul, épül a területen, melyet keleti irányban a Rögös utcára fűződő családi házas övezet határol. Természetes határai: északon a Thegze L., Berente I. utca, keleten a Rögös utca, délen a Kazinczy utca és a Rákos patak Szilháti mellékága, nyugaton a Dózsa Gy. út. Lehatárolásakor az építési törvény szabályait figyelembe véve egy nagyobb tömb került a tervbe, ahol az újonnan szabályozni nem kívánt területeken csak az érvényes előírások átvezetése történt. Gödöllő hatályos Szabályozási Tervében a tervezési terület Dózsa György út felé eső része Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági (KG) területként van szabályozva. Itt épült fel a Tesco áruház, mely méreténél fogva meghatározója ezen kereskedelmi övezet beépítési léptékének. Mellette hasonló léptékű bevásárló központ tervezése- engedélyeztetése folyamatban van, a még hatályos korábbi szabályozás szerint. A terület nagysága ~ 28 ha, a szintkülönbség 18,00 m, emiatt igen fontos, hogy a tervezett új létesítmények egyedi szabályai miként alakulnak, ezzel biztosítva, hogy minél kevésbé telepedjenek a környezetükre.

A területen található (a Dózsa György út szomszédságában) a DMRV egyik kútja, valamint a Shell üzemanyag-töltő állomás. Ugyanitt köt a Szilháti ágba a város nyugati, ipari övezetéből érkező csapadékvíz elvezető árok, amely a Rákos patak Szilháti ágával együttesen, jelentősen szétszabdálja a tervezési terület délnyugati részét (jellemzően a Dózsa György út melletti területet), megnehezítve ezen területek hasznosítását.

A tervezési területen már korábban, az úthálózat keleti (Rögös uca), északi (Berente I. u., illetve Thegze L. u.) és nyugati szakasza (Dózsa György út) kiépült. Ezen belül megépült a szabályozási tervvel összhangban a Tesco Áruház, belső úthálózatával, parkolóival, kialakított zöldfelületeivel együtt. A Berente I. utca lakótelkei szintén beépültek. A Rögös utca a terület legrégebb óta beépült része, hagyományosan a gödöllői paraszti életformát idéző családi házakkal. A régi házak között több új is épült. A telkek hosszan nyúlnak nyugati irányba, a Tesco Áruház területét kivéve, egészen a Rákos patak nyugati ágáig. A meglévő, be nem épült területek jelenleg kertek, mezőgazdasági művelés alatt állnak.

Az érvényes Szabályozási Tervvel összhangban, a jelenlegi övezeti besorolásokat megtartva (Kereskedelmi- gazdasági- KG, illetve Kertvárosi lakó- KEL) készült az új szabályozás. A tervezés célja kettős volt, egyrészt a Rákos patak Szilháti mellékága rendezésével lehetővé kívánja tenni a Dózsa György út keleti oldalának a beépítését, kiegészítve ezzel a kereskedelmi övezetet, lezárva a Dózsa György út foghíjas építészeti arculatát. Másrészt a Rögös utca melletti lakótömb hatalmas (mezőgazdálkodási múltra utaló) belső zárvány területeinek feltárásával lehetővé kívánja tenni a terület ésszerű, kulturált beépítését, kertvárosi jelleggel.

A terv készítését a Center Invest Kft. és a Borsos Kft. közösen kezdeményezte. Míg az előbbi a kereskedelmi övezet hasznosításában, addig a lakóterületek

fejlesztésében a Borsos Kft. érdekelt, mint befektető. Ez utóbbi elképzelése szerint a kereskedelmi területek mögött, a Rögös utcai telkek hátsókertjeinek mérete még mindig elegendő, mintegy 100-150 méter hosszban, hogy új utca közbeiktatásával újabb teleksorok alakuljanak ki. A cél az volt, hogy minimális telekméret mellett minél több önálló ingatlan létesítésére legyen lehetőség. A szabályozás során a minimál telekméretnek szabályozásával együtt viszont előírtuk, a laksűrűség megtartása érdekében, hogy ingatlanonként csak 1 lakás létesíthető. A Rögös utcai hátsókertek szabályozásával nemcsak a befektetőnek teremtünk lehetőséget, hanem a mindenkorin ingatlantulajdonosoknak is, hogy a telkeik hosszan elnyúló végeit hasznosíthassák.

A kereskedelmi övezetben a befektető, a Tesco áruház léptékében, Stop Shop áruházat kíván létrehozni. A hatályos szabályozási terv egy ilyen jellegű beépítést ma is megenged, viszont a tervezett áruház mellett fennmaradó területek hasznosíthatósága meglehetősen korlátozott. Ez többek között azért is adódott, mivel a Dózsa György út menti vízmű kutak területeinek korábbi védelme ezt korlátozta. Időközben életbe lépett e tárgyban egy olyan kormányrendelet, mely a védőterületeket már másként szabályozza. E rendelkezés fölszabadított területrészeket, melyek a szabályozással potenciális építési telkekké alakíthatók. Ezek kialakításával lehetővé válik egy olyan teleksor létrehozása, mely a városba bevezető út mentén egy egységes építészeti kép, illetve városias térfal képzésére alkalmas épületeknek adhat helyet.

A területen több kisebb kereskedelmi ingatlan létrehozása mellett még egy nagyobb tervezett, ahol egy élelmiszer-áruház elhelyezésére érkezett befektetői igény. A Stop Shop jellemző, iparcikkeket árusító profilja mellett kiegészítő funkcióként jelentkezik. Léptéke elmarad a Tesco-tól, potenciális konkurenciát nem teremt. A létesítmények előtt halad el a Rákos-patak Szilháti mellékága, melynek közvetlen környezetét természetközeli állapotban kell fönntartani, mellette őshonos növények telepítése javasolt. Párhuzamosan a patakmederrel pedig egy feltáró út készül, mely összekötésre kerül a Tesco parkolót feltáró úttal, így az üzletközpontok közötti átjárási forgalom nem a Dózsa György utat terheli. Emellett a kereskedelmi létesítmények megközelítésére több alternatív útvonal is tervezett, melyek a forgalmi terhelés egyenletesebb elosztására hivatottak.

Tisztelt Képviselő-testület!

A most bemutatott szabályozási terv módosítása lényeges új elemeket jellemzően nem tartalmaz. A korábbi elképzelések is a Tesco léptékű kereskedelmi egységekkel történő beépítést tették lehetővé, melyek ezzel most pontosításra kerültek. Az egyeztetések során tartott lakossági fórumon leginkább a magántelkek tulajdonosait érdekelte a hosszú telekvégek hasznosíthatósága, illetve a tervezett új utak kiépítésének részletei, egyebekben észrevételt nem tettek.

Kérem, hogy fentiek és a mellékelt tervdokumentáció alapján vitassák meg, majd fogadják el a szabályozási terv módosítását.

- Mellékletek:
-/2008. (.....) számú önkormányzati rendelet tervezet
 - Szabályozási tervlap
 - Beépítési és zöldfelületi javaslat
 - Gödöllő, Dózsa Gy. út – Thegze L. u. – Berente u. – Röges u. – Kazinczy u. – Szilháti mellékág – 1114/1 hrsz. által határolt terület szabályozási tervének módosítása című dokumentáció
 - Tervtanácsai 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. §

A HÉSZ 14. § (4) bekezdésében lévő táblázat kiegészül az alábbiak szerint:

¹ KG₁	Rögesi kereskedelmi, szolgáltató terület (A,B,C,D,E,F,G, H, I)
Gksz	Rögesi kereskedelmi, szolgáltató terület (S1)
KG2	Volt Építőipari Szövetkezet területe
KG3	3-as út melletti, máriabesnyői terület (A,B)
KG4	M3-as autópálya feletti terület (A,B)
² Gksz5	Gödöllői Ipari Park területe (A,B,C,D,E, VÜ)
³ KG6	FVM Mezőgazdasági Gépesítési Intézet területe (A,B,C,D,E)
KGK	Egyéb kialakult kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek
⁴ Gksz-1	Dózsa György út – Rét u. – patak – M3 autópálya által határolt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
⁵ Gksz-K	Egyéb kialakult kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek Gksz-K1, Gksz-K2, Gksz-K3 jelű építési. övezetek területei

2. §

A HÉSZ 25. § (13) bekezdés a) pontja 4. francia bekezdése hatályát veszti.

3. §

A HÉSZ 29. § (12) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

”A felszíni vízfolyások mederrendezésénél a természetes vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét, a tervezés és kivitelezés során biztosítani kell. Új zöldterületek tervezése kizárólag őshonos növények alkalmazásával történhet.”

¹ Módosította: 1/2003. (II. 14) sz. önk. rend. Hatályos: 2003. február 15-étől
² Módosította: 29/2007. (XI. 23.) sz. önk. rend. Hatályos 2007. december 1-étől
³ Módosította: 2/2003. (II. 14.) sz. önk. rend. Hatályos: 2003. február 15-étől
⁴ Kiegészítette: 34/2005 (XI. 28) sz. önk. rendelete Hatályos: 2005 nov. 28-ától
⁵ Kiegészítette: 27/2006. (XII. 18.) sz. önk. rendelet. Hatályos: 2007. január 1-étől

4. §

A HÉSZ 29. §-a kiegészül egy új (15) bekezdéssel, az alábbiak szerint:

”A felszín alatti vizek, vízbázisok védelme érdekében, az érintett területeken bármilyen tereprendezés (feltöltés), kizárólag az érintett szakhatóságok által előzetesen véleményezett, az építési engedélyezési terv részeként készített tereprendezési terv alapján történhet.”

5. §

A Helyi Építési Szabályzat 32. § (3) bekezdésében a táblázat kiegészül az alábbi sorral:

Egyes terület egységekre készült, hatályban levő szabályozási tervek:

Sorszám:	Szabályozási terv:	Méretarány:	Tervező:	Önk.Rend. száma:
10....	Stop Shop és környéke SZT (Dózsa György út - Thegze Lajos és Berente István u. - Röges u. - Kazinczy u. - Szilhát mellékág - 1114/1 hrsz. területére vonatkozó)	M=1:1000	Profilterv Kft.	.../2008. (.....)

6. §

A HÉSZ 3. sz. mellékletének 3. pontjában a Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezet részletes előírásai az alábbi Gksz-S1 övezet előírásaival kiegészül:

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet Gksz-S1

AZ ÖVEZET JELE	GKSZ-S1	SZ	
		35%	7,5 m
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ = szabadonálló, telkenként max. 3 épület helyezhető el, elvi engedélyben tisztázandó feltételekkel		
ELŐKERT	Építési hely szerint		
OLDALKERT	Építési hely szerint		
MAX. BEÉPÍTETTSÉG	35%		
MAX. SZINTTERÜLETI MUTATÓ	0,85		
MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	7,5 m		
MIN.. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	4,0 m		
MAX. ÉPÍTHETŐ SZINTSZÁM	Pince + F + 1 + T		
MIN. TELEKTERÜLET	2000 m ²		
MIN. TELEKSZÉLESSÉG	40 m		
MAX. LAKÁSSZÁM	0 (lakás nem építhető)		
ÉPÜLETEK SZÁMA	3		
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes		
KERÍTÉS	max. 1,80 magas, 70 %-ban áttört		
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül		
MIN. ZÖLDFELÜLET	25%		

MEGJEGYZÉS:

- Az épületek engedélyezési terveihez kertépítészeti tervet kell csatolni. A kertépítészeti terv elbírálásába a természetvédelmi szakhatóságot be kell vonni.
- A telken belül elhelyezett reklámozlop maximális magassága 6 m lehet, melynek elhelyezését és megjelenését előzetesen a városi főépítésszel kell egyeztetni.
- A területre tervezett épületek, építmények építési engedélyezési terveit a helyi építészeti-műszaki tervtanácsnak véleményeznie kell.
- A tervezési területen a 2. sz. határoló út műszaki paramétereinek megfelelő, a Tesco belső úthálózatához és a 2. sz. határoló úthoz csatlakozó, telken belüli utat meg kell építeni.

7. §

A HÉSZ 3. sz. mellékletének 1. pontjában a Kertvárosi lakóterület övezet részletes előírásai kiegészülnek az LKE-3 övezet részletes előírásaival:

KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET LKE-3A

AZ ÖVEZET JELE		LKE-3A	O	30%
			5,0 m	600 m ²
	BEÉPÍTÉSI MÓD	O= oldalhatáros (építési hely szerint).		
	ÉPÍTÉSI VONAL	Építési hely szerint		
	OLDALKERT	Építési hely szerint		
MAX.	BEÉPÍTETTSÉG	30 %		
MAX.	SZINTSZÁM	Pince + F + T		
MAX.	SZINTTERÜLET MUTATÓ	0,7		
MAX.	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	5,0 m		
MAX.	UTCAI HOMLOKZATMAGASSÁG	5,0 m		
	HOMLOKZATSZÉLESSÉG	egy síkban max. 10 m, az e feletti részt épülettömeg-mozgatással kell kialakítani		
MAX.	LEJTŐRE NÉZŐ HOMLOKZATMAG.	-		
MIN.	TELEKTERÜLET	600 m ²		
MIN.	TELEKSZÉLESSÉG*	14,0 m		
MIN.	TELEKMÉLYSÉG*	30,0 m		
	TETŐGERINC JELLEGE	a környezet jellege, ill. a szomszédos házak szerint		
	TETŐHAJLÁSSZÖG	20-45°		
MAX.	TETŐGERINC MAGASSÁG	9,0 m		
	TETŐFEDÉS ANYAGA	piros, barna, antracit cserép, pala, bitumenzsindely		
MAX.	LAKÁSSZÁM	1		
	KÖZMŰVESÍTETTSÉG	Teljes		
MAX.	ELHELYEZHETŐ ÉPÜLETEK SZÁMA	1 épület		
	MELLÉKÉPÜLET	Főépülettel egy tömegben, egységes építészeti kialakítással.		
	UTCAI KERÍTÉS	Épített kerítés, max. 1,20-ig lehet tömör, e felett max. 2,0 magas, min.40 %-ban áttört (a kapuzat kivételével)		
	GÉPKOCSITÁROLÁS	Telken belül		
MIN.	ZÖLDFELÜLET	60%		
	HOMLOKZATI ANYAGHASZNÁLAT	jellemzően vakolt kivitelű, mely – nem teljes felületen – téglával, fával, kővel burkolható		

EGYÉB: -

8. §

Záró rendelkezések

- (1) Jelen Önkormányzati rendelet kihirdetése napján 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.

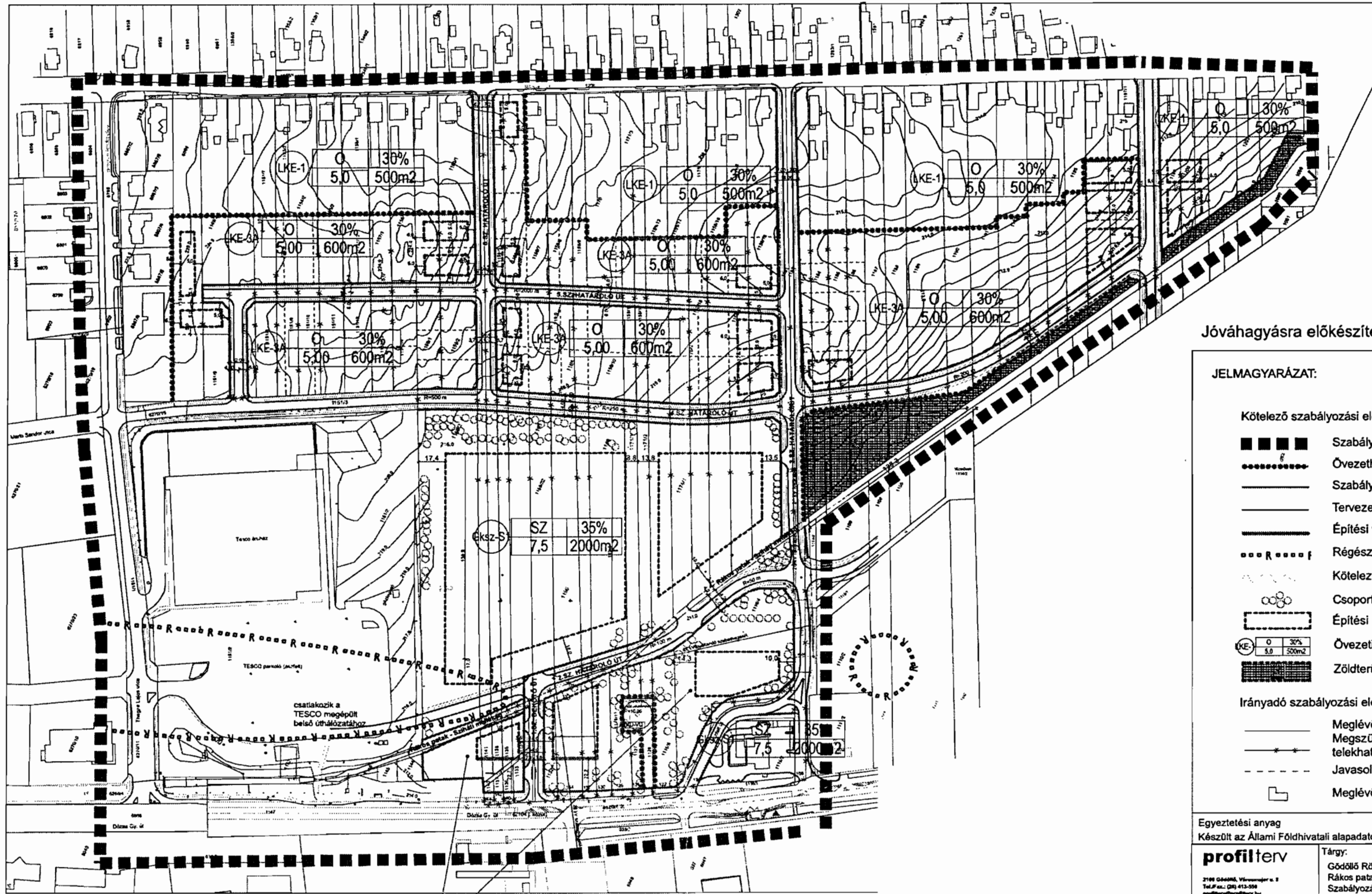
Gödöllő, 2008,

Dr. Nánási Éva
címtetes jegyző

Dr. Gémesi György
polgármester

Gödöllő Rögesi terület Rákos patak-Szilhádi mellékág szabályozási terve
Szabályozási terv

M=1:2856



Jóváhagyásra előkészített anyag

JELMAGYARÁZAT:

Kötelező szabályozási elemek:

- ■ ■ ■ Szabályozási terület határa
- ● ● ● Övezethatár
- Szabályozási vonal
- Tervezett út
- Építési vonal
- ● ● ● Régészeti terület határa
- ○ ○ ○ Kötelező védőfásítás
- ○ ○ ○ Csoportos fásítás
- □ □ □ Építési hely
- 0 30%
5.0 500m² Övezeti jel
- ■ ■ ■ Zöldterület

Írányadó szabályozási elemek:

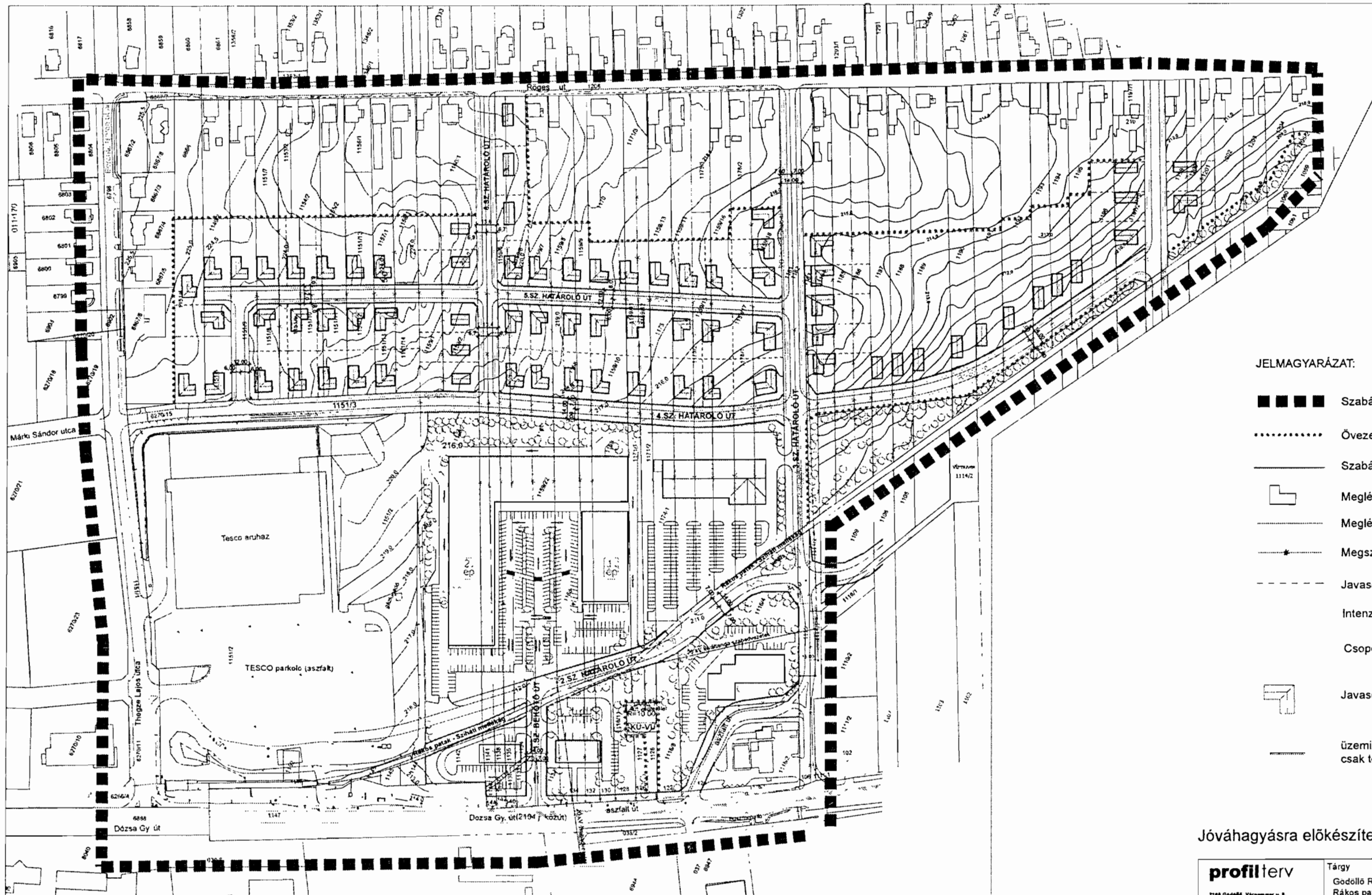
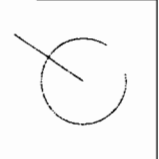
- Meglévő telekhatár
- Megszüntetésre javasolt telekhatár
- - - - - Javasolt telekhatár
- Meglévő és épülő házak

Egyeztetési anyag
Készült az Állami Földhivatali alapadatok felhasználásával

profilterv <small>3109 Gödöllő, Városmajor s. 1 Tel./Fax: 06-43-399 profilterv@profilterv.hu</small>	Tárgy: Gödöllő Rögesi terület, Rákos patak - Szilhádi mellékág Szabályozási Terve	Rajzszám: E-1
	Szakági terv megnevezése: Szabályozási terv	Munkaszám: 36/06
Megrendelő: Center Invest International Kft., Borsos Kft.	Dátum: 2008.06.	Lépték: M=1:2000
Ügyvezető Igazgató: Csabáné F. E. T-T 13-4162	Felelős tervező: Mészáros János TT1-13-0102/06	Munkatársak:

gksz-S SZ 35%
7,5 2000m²

Gödöllő Rögesi terület Rákos patak-Szilhádi mellékág szabályozási terve
Beépítési és zöldfelületi tervjavaslat



JELMAGYARÁZAT:

- ■ ■ ■ Szabályozási terület határa
- Övezethatár
- Szabályozási vonal
- ┌—————┐ Meglévő és épülő házak
- Meglévő telekhatár
- Megszüntetésre javasolt telekhatár
- Javasolt telekhatár
- Intenzív fásítás
- Csoportos fásítás
- ┌—————┐ Javasolt épülettömeg
- üzemi bejárat csak teherforgalom részére

Jóváhagyásra előkészített anyag

profilterv <small>2169 Gödöllő, Városmegyer u. 8. Tel.: (06) 473458 FAX: (06) 473447 profilterv@profilterv.hu</small>	Tárgy Gödöllő Rögesi terület, Rákos patak - Szilhádi mellékág Szabályozási Terve	Rajzszám E-2
	Szakági terv megnevezése Beépítési és zöldfelületi tervjavaslat	Munkaszám 36/06
Megrendelő Center Invest International Kft., Borsos Kft.	Dátum 2008.02.	
Ügyvezető Igazgató Csabáné F. E.	Felelős tervező Munkatársak Mészáros János	Lépték M=1 2000
	Szerkesztő	

MSZ: 36/2006.

**Gödöllő Város Szabályozási Terve
És Helyi Építési Szabályzatának
Dózsa György út- Thegze Lajos és Berente István u.- Röges u.
Kazinczy u.- Szilhát mellékág- 1114/1 hrsz.
területére vonatkozó
módosítása**

- jóváhagyásra előkészített anyag -

Gödöllő, 2008. február

A PROFILTERV Kft mint a Gödöllői Profil Kft jogutódja 1999. óta a TÜV Rheinland Euroqua által tanúsítottan az EN ISO: 9001:1994. minőségbiztosítási, 2002-től a CERTOP által tanúsítottan az MSZ EN ISO 9001:2001 szabványnak megfelelő minőségirányítási rendszer szerint működik.

MSZ: 36/2006.

ALÁÍRÓLAP

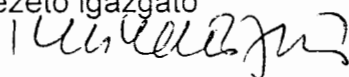
a

**Gödöllő Város Szabályozási Terve
És Helyi Építési Szabályzatának
Dózsa György út- Thegze Lajos és Berente István u.- Röges u.
Kazinczy u.- Szilhát mellékág- 1114/1 hrsz.
területére vonatkozó
módosításához**

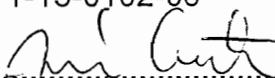


- jóváhagyásra előkészített anyag-

.....
Csabáné Farkasházi Edit
okleveles építőmérnök
ügyvezető igazgató



.....
Mészáros János
okleveles építészmérnök
vezető településrendező tervező
TT1-13-0102-06

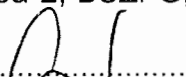


.....
Dobó Levente
okleveles üzem mérnök
informatikus



.....
Pintéerné Kolb Dóra
okleveles villamos üzem mérnök
vezető tervező
SZV-1-13-11
13-4574

.....
Prókai Péter
okl. földmérő üzem mérnök
13-4341
V3a-2, BSZFG, IR-m



.....
Györík István
okleveles építőmérnök
Közlekedés tervező
K1d-1
SZM-01-2858

Gödöllő, 2008. február

Környezetvédelmi fejezet:

Szamaterv Kft

Felelős szakértő:

Szathmáry Magdolna, okl. körny.v.szakmérnök
K-F-O, V5-1, V3j-1/02-0169

Patakmeder rendezés:

Argon Hidro Kft.

Felelős szakértő:

Ditróy Gábor

Gödöllő, 2008. február

MSZ: 36/2006.

Tartalomjegyzék

a

**Gödöllő Város Szabályozási Terve
És Helyi Építési Szabályzatának
Dózsa György út- Thegze Lajos és Berente István u.- Röges u.
Kazinczy u.- Szilhát mellékág- 1114/1 hrsz.
területére vonatkozó
módosításához
- jóváhagyásra előkészített anyag-**

Címlap

- Aláírólap

Tartalomjegyzék -Tervjegyzék

Műszaki leírás

I. Előzmények

II. A jelenlegi állapot ismertetése

III. A tervezett szabályozási terv módosításának feladatai

IV. A terület közműellátása

IV/A Vízellátás

IV/B Szennyvíz elvezetés

IV/C Elektromos energia ellátás

IV/D Gázellátás

V. Közlekedés, parkolás

VI. Örökségvédelmi hatástanulmány

VII. Környezetvédelem (kivonat a Szamaterv Kft. GÖDÖLLŐ, DÓZSA GYÖRGY U.
MENTI TERÜLET STOP- SHOP BEVÁSÁRLÓ KÖZPONT-/: KÖRNYEZETVÉDELEM :/
című tanulmányából)

VIII. Patakmeder rendezés (készítette Argon Hidro Kft.)

IX. Csapadékvíz elvezetés

Gödöllő Város Helyi Építési Szabályzatának
részleges módosítása- egyeztetési anyag-

Mellékletek:

Hivatalos helyszínrajz másolata

Tervezési terület lehatárolása (M= 1:5000)

„Tesco” SZT kivonata (M= 1:2000)

Tervjegyzék

Tervjegyzék

Rajz- szám	Tervlap megnevezése Módosított	Méretarány kiadásra kerül	Jelenleg (E)	Eredeti (M)
E-0	Átnézeti helyszínrajz	1:10000 *	*	
	Tervezési alaptérkép	1:2000 *	*	
E-1	Szabályozási Terv	1:2000 *	*	
E-2	Beépítési és zöldfelületi tervjavaslat	1:2000 *	*	
U-1	Úthálózat terve	1:2000 *	*	
U-2	Mintakeresztmetszelvények	1:100 *	*	
V-1	Vízellátás terve	1:2000 *	*	
SZV-1	Szennyvízelvezetés terve I.	1:2000 *	*	
G-1	Gázellátás	1:2000 *	*	
EV-1	Elektromos energiaellátás terve	1:2000 *	*	
CSV-1	Patakmeder rendezés és Csapadékvíz elvezetés terve	1:2000 *	*	

Gödöllő, 2008. február

**Gödöllő Város Szabályozási Terve
És Helyi Építési Szabályzatának
Dózsa György út- Thegze Lajos és Berente István u.- Röges u.
Kazinczy u.- Szilhát mellékág- 1114/1 hrsz.
területére vonatkozó
módosításához**

- jóváhagyásra előkészített anyag

I. Előzmények

A tervezési terület Gödöllő belterületének nyugati részén terül el, az M3-as autópálya lehajtó közelében. Megközelítése közvetlenül a Gödöllőt Váccal összekötő Dózsa György (2104 sz.) útról, a Thegze L., Berente I., illetve a Röges utcáról történik, kiépített, aszfaltozott műúton. A területen valamikor jellemzően falusias beépítésű telkek álltak, nyugati irányban művelt földterületekkel, jelenleg egyre inkább a város kereskedelmi negyede alakul, épül a területen, melyet keleti irányban a Röges utcára fűződő családi házas övezet határol.

Természetes határai: északon a Thegze L., Berente I. utca, keleten a Röges utca, délen a Kazinczy utca és a Rákos patak Szilhádi mellékága, nyugaton a Dózsa Gy. út.

Gödöllő érvényes Szabályozási Tervében a tervezési terület Dózsa György út felé eső nyugati része Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági (KG) területként van szabályozva. Itt épült fel a Tesco áruház, amelyik méreténél fogva meghatározója ezen a kereskedelmi övezet beépítési léptékének. Hasonló léptékű bevásárló központ tervezése- engedélyeztetése pedig folyamatban van.

A területnek tervezési előzménye cégünk jogelődje, a Gödöllői Profil Kft. által 2001-ben készített szabályozási terv (Gödöllő, Röges térség Szabályozási Tervének részleges módosítása), mely tervnek döntő célja a nagyobb kereskedelmi bevásárló központok létesítésére alkalmas terület kialakítása volt.

A terület észak-kelet délnyugat irányba, a Rákos patak Szilhát mellékága irányába lejt. Legmagasabb pontja 225,50 m Bmf, a legmélyebb pedig 207,50 m Bmf található. A szintkülönbség 18,00m. A terület nagysága ~ 28ha.

A területen található (a Dózsa György út szomszédságában) a DMRV egyik kútja, valamint a Shell üzemanyagtöltő állomás. Ugyanitt köt a Szilhát ágba a város nyugati, ipari övezetéből érkező csapadékvíz elvezető árok, amelyik, a Rákos patak Szilhádi ágával együttesen jelentősen szétszabdolja a tervezési terület délnyugati részét (jellemzően a Dózsa György út melletti területet), megnehezítve ezen területek hasznosítását.

Gödöllő Város Polgármesteri Hivatala, egyetértésben a terület tulajdonosaival, a terület teljes hasznosítását célzó, Gödöllő érvényes Szabályozási Terve és Építési Szabályzatával összhangban, a tervezés kijelölt területére vonatkozó Szabályozási Terv készítése mellett döntött, hogy a jelzett problémát kezelni lehessen, hogy a terület további beépítése és hasznosítása elől elhárulhassanak az akadályok.

Az időközben bekövetkezett változások (beépítések, jogszabályi, illetve fejlesztési elképzelések változása) miatt, Megbízó egyeztetést folytatott Gödöllő Város Polgármesteri Hivatalával, hogy tekintettel a megváltozott jogi és piaci

körülményekre, járuljon hozzá a szóban forgó terület szabályozási tervének módosításához. Ezt a hozzájárulást Gödöllő Város Polgármestere megadta, egyben lehatárolásra került az a területet, melyre a szabályozási tervmódosítást ki kell dolgozni.

Első körben, a tervezést indító előzetes koncepció anyagáról, majd második körben, az egyeztetési tervanyagról nyilatkoztak az államigazgatási eljárásban érdekelt hatóságok, közműtulajdonosok, kezelők. Az egyeztetési tervet megvitatta Gödöllő Város Építészeti és Műszaki Tervtanácsa is. Észrevételeik, javaslataik figyelembe vételével készítettük el jelen, jóváhagyásra előkészített tervanyagot.

II. A jelenlegi állapot ismertetése

A tervezési területen, az úthálózat keleti (Röges uca), északi (Berente I. u., illetve Thegze L. U.) és nyugati szakasza Dózsa György út, kiépült. Ezen belül megépült a szabályozási tervvel összhangban a Tesco Áruház, belső úthálózatával, parkolóival, kialakított zöldfelületeivel együtt. A Berente I. utca lakótelkei szintén beépültek. A Röges utca a terület legrégebb óta beépült része, hagyományosan a gödöllői paraszti életformát idéző családi házakkal. A régi házak között több új is épült. A telkek hosszan nyúlnak nyugati irányba, a Tesco Áruház területét kivéve, egészen a Rákos patak nyugati ágáig. A Dózsa Gy. úton, a tervezési terület délnyugati sarkában található a Shell üzemanyag-töltő állomás, a DMRV 5. sz. kútja szomszédságában. A Rákos patak a Tesco Áruház területe után, délkeleti irányba elkanyarodik. Ezen a területen fogadja a Gödöllő észak-nyugati ipari területéről érkező csapadékvizet. A Thegze L., Berente I. utcával párhuzamos, a Dózsa Gy. utat a Röges utcával összekötő új átkötő út Dózsa Gy. úthoz csatlakozó csomópontja, és rövid, bekötő szakasza megépült. A meglévő, be nem épült területek jelenleg kertek, mezőgazdasági művelés alatt állnak.

III. A tervezett szabályozási terv módosításának feladatai

Az érvényes Szabályozási Tervvel összhangban, a jelenlegi övezeti besorolásokat megtartva (Kereskedelmi- gazdasági- KG, illetve Kertvárosi lakó- KEL), a tervezés célja kettős. Egyrészt a Rákos patak Szilháti mellékága rendezésével lehetővé kívánja tenni a Dózsa György út keleti oldalának a beépítését, kiegészítve ezzel a kereskedelmi övezetet, lezárva a Dózsa György út foghíjas építészeti arculatát. Másrészt a Röges utca melletti lakótömb hatalmas (mezőgazdálkodási múltra utaló) belső zárvány területeinek feltárásával lehetővé kívánja tenni a terület ésszerű, kulturált beépítését, kertvárosi jelleggel.

A tervezés célja egyrészt a terület feltárásának, kialakult út és közmű hálózatának kibővítése, korszerűsítése az új igények figyelembe vételével, a terület út és telekstruktúrájának kialakítása, kiegészítése összhangban a HÉSZ-szel, a kialakuló telekstruktúra beépítési feltételeinek a megteremtése, illetve az építési előírások helyi adottságokat figyelembe vevő megalkotása, módosítása.

A szabályozási terv koncepcióját a következő – Önkormányzattal egyeztetett – követelmények, elvárások határozzák meg:

- a tervezési területet alapvetően az érvényes településszerkezeti terv szerinti besorolással kell szabályozni, a terület adottságainak figyelembe vételével.

- meg kell vizsgálni, hogy milyen feltételek mellett lehet a terület meglévő úthálózatát oly módon kiegészíteni-korszerűsíteni, hogy az megfeleljen a tervezett övezet várható forgalmi rendje elvárásainak, illetve oldja meg a tervezett övezet megközelítését, elérhetőségét, azaz csatlakozzon a település már kialakult úthálózatához.

- rendezni kell a terület telekstruktúráját, hogy a tervezett fejlesztéseket reálisan biztosító, megvalósítható telkeket lehessen létrehozni (szélesség, mélység, területnagyság, csatlakozások, létrehozhatóság);

- a tervezési területen a részben meglévő hálózathoz kapcsolódó teljes közművesítést kell tervezni, a domborzati viszonyokat figyelembe véve, fontos a csatorna, a csapadékvíz-hálózat, illetve a Rákos patak mederrendezésének minél átgondoltabb megtervezése.

Az előzetes, tervezést indító koncepció alapján a szakhatóságok és a közműszolgáltatók a véleményezési eljárás során rögzítették a tervezési területtel kapcsolatos feltételeiket és elvárásaikat. Ezek figyelembe vételével készítettük el a jelenlegi, jóváhagyásra előkészített tervanyagot.

IV. A terület közműellátása

IV./A Vízellátás

A Gödöllő Rögesi terület Szabályozási terve szerint a mintegy 20 hektáros területen 5 darab bevásárló központ, 3 db kereskedelmi, vendéglátó ipari tevékenység végzésére szolgáló földrészlet, továbbá ~78 db építési telek alakul ki.

Az új földrészleteken létesülő épületek víz igénye a már üzemelő vízvezeték hálózatról új víz gerincvezeték kiépítésével biztosítható, de a megfelelő mennyiségű tűzvíz biztosítása érdekében a meglévő hálózatot bővíteni kell az alábbiak szerint:

- Röges utcában az üzemelő DN 100 víz gerincvezetékét a Berente u. – 3.sz. határoló út között 450 méter hosszan DN 200 méretű vezetékre kell cserélni
- A 4. sz. határoló úton DN 200 méretű víz gerincvezeték épül a Berente u-i csatlakozási ponttól a Röges u. 44 szám előtti csatlakozó pontig
- A 3 sz. határoló úton – 4 sz. határoló úttól – a 2 sz. határoló út végponti tűzcsapjáig, illetve a Vízmű gépház udvaráig DN 150 vízvezeték épül.
- A lakóházas beépítésű utcákban DN 100 vízvezeték épül.

A kiépítésre kerülő víz gerincvezeték csatlakozó pontjai a helyszínrajzon feltüntetésre kerültek.

A szabályozási tervvel érintett területen a DMRV ZRT kezelésében lévő kutak működnek, melyek Gödöllő város ivóvíz ellátásának egy részét biztosítják.

A Dózsa Gy. út és a patak között kialakításra kerülő ingatlanok érintik az Északi 5. kút üzemvíz gyűjtővezetékét, melyet a TESCO parkolójánál a helyszínrajzon jelölt ponttól a 2. sz. határoló úton 350 méter hosszan DN 150 vezeték kiépítésével össze kell kötni a 3. sz. határoló úton üzemelő Északi kutak NA 200 ac üzemi gyűjtővezetékével.

A DMRV nyilvántartása szerint a TESCO építéskor az Északi 5 sz. kút elektromos és jelző kábele a Dózsa Gy úti járda alá került áthelyezésre, így annak nyomvonala nem érinti a Szabályozási terv ingatlanait.

A 3. számú határoló úton a DMRV Vízmű gépház és a Rögös utca között üzemel az Északi kutak DN 200 ac üzemivíz gyűjtővezetéke és az Északi 14. számú kút DN 150 üzemivíz gyűjtővezetéke.

A kutak elektromos ellátását és irányítástechnikáját a vezeték mellett kiépített elektromos földkábel és oszlopsoron elhelyezett légvezeték biztosítja.

IV./B Szennyvízelvezetés

A szabályozási terv Gödöllő város ivóvíz bázisát érinti, ahol DMRV ZRT. kezelésében lévő kutak működnek.

A 123/1997. (VII.18.) Korm. Rend. (a vízbázisok, a távlati vízbázisok valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről) ivóvíz bázist érintő „A” és „B” védőövezetben – a szabályozási terv teljes területe „B” - szennyvízcsatorna létesítést Környezeti hatásvizsgálat, környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve ennek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől teszi függővé.

Jelenleg a TESCO parkolójában üzemel egy szennyvíz átemelő, mely a Berente utca és az autópálya közötti terület szennyvizét juttatja a Rögös utcai gravitációs hálózatba.

A TESCO parkolójának területén – a szennyvízátemelőtől a szabályozási terv határáig - kiépült egy gravitációs szennyvízvezeték mely jelenleg nem üzemel.

Az érintett terület szennyvízelvezetésének végleges megoldása gravitációs szennyvízvezeték kiépítése a Kazinczy utcai befogadó aknáig a patak melletti sáv közterületté minősítése után.

A szennyvízhálózat üzemeltetője – DMRV ZRT – ideiglenes megoldásként hozzájárul ahhoz, hogy a szabályozási tervvel érintett területről gravitációsan összegyűjtött szennyvizet a terület mélypontján a 2. és 3. számú határoló utak keresztezésében a tervezett STOP-SHOP Áruház parkolójában elhelyezésre kerülő szennyvízátemelővel juttassa ki a Rögös utcában üzemelő gravitációs szennyvíz hálózatba.

Az új szennyvízátemelő megépítésével a meglévő „TESCO” szennyvízátemelő megszűnik, az addig oda vezetett szennyvizet a TESCO parkolójának területén kiépített gravitációs szennyvízvezetéken és az ahhoz csatlakozó kiépítésre kerülő gravitációs vezetékkel az új szennyvízátemelőbe kell juttatni.

Az új szennyvízátemelő méretezésénél figyelembe kell venni a szabályozási tervvel érintett területen keletkező szennyvízen kívül a „TESCO” átemelőnél lévő szennyvízmennyiséget is.

A Dózsa Gy. út és a patak között kialakításra kerülő ingatlanok szennyvize – a Dózsa Gy. úti szennyvízvezeték túlterheltsége miatt - házi beemelő műtárggyal juttatható a tervezett gravitációs szennyvízhálózatba.

A 3. számú határoló úttól a Kazinczy utca felé eső terület - családi házas beépítés – szennyvíz elvezetése a II. ütemben gravitációs vezeték kiépítésével valósítható meg melynek feltétele az érintett terület szennyvízelvezetésének végleges megoldása, gravitációs szennyvízvezeték kiépítése a Kazinczy utcai befogadó aknáig a patak

melletti sáv közterületté minősítése után.

IV./C Elektromos energia ellátás

Általános leírás, előzmények:

A tervezési terület két részből áll. Egyrészt a kereskedelmi tevékenység bővül, a már meglévő Tesco áruház mellé további kereskedelmi egységek kerülnek, másrészt a Rögös u. -Hamvay Ferenc utca által határolt területre ~78 családi házas telek osztás készül.

A kereskedelmi létesítmények beruházója 1,05 MW teljesítmény igényt jelentett be az áramszolgáltatónak. A kereskedelmi létesítmények egy része az országban már szokásos „Stop Shop” rendszerben létesül. Épül továbbá egy gyorsétterem a Dózsa Gy. út mellett, valamint egy kisebb üzletház és egy rendezvényház. A területen a Tesco áruházon kívül egy benzinkút üzemel, utóbbi jelenleg egy OTR állomásról. A területen közép feszültségű légvezeték halad át, megtáplálva a benzinkút és a DMRV OTR állomását, valamint csatlakozva, a már közterületre helyezett besnyői 20kV.-os földkábelhez.

A területen lévő nagy mennyiségű földmunka miatt, a kábelfektetést csak a végleges terepszint kialakítása után szabad elvégezni!

Telefon, kábel TV hálózat:

Telefon csatlakozás:

A területen Invitel Kft a hivatalos szolgáltató. A szolgáltatónak kiépített alépítményi hálózata van a Thegze Lajos utcában. Az egyeztetés szerint innen csatlakozunk alépítményben a Hamvay Ferenc utcán keresztül a tervezett területhez. A területen elosztó, csatlakozó szekrények létesülnek a csomópontokban. Csatlakozás az ingatlanokhoz földkábelrel történik.

Kábel TV hálózat:

Kiépítés a Thegze Lajos utcából alépítményben. A terület szolgáltatója a Kábelnet az Invitel alépítményét használja.

Hírközlés, antennatelepítés:

A 2003-as C törvény szerinti antennatelepítési lehetőséget, Gödöllőn Önkormányzati rendelet nem szűkíti. A hírközlési bázisállomások építési engedélyezési eljárásában – 6 m-nél hosszabb antenna tartószerkezet esetén – a többször módosított 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet egészségügyi szakhatóságként az illetékes ÁNTSZ Sugáregészségügyi Decentrumot jelöli meg. Az ÁNTSZ Decentrum szakhatósági hozzájárulása a tervezés és az üzembe helyezés alkalmával egyaránt szükséges. Az engedélyező hatóság az illetékes önkormányzat jegyzője. A területen lehetőség van hírközlési antenna telepítésére. Jelenleg a területen hírközlési antenna nem üzemel.

Villamosenergia ellátás:

Energiaigény:

A bejelentett 1,05 MW kereskedelmi tevékenység igényen felül, a tervezett 78 családi háznak 12kW/ épület és 0,3 egyidejűséggel számolva(MSZ 447) 281 kW energia igénye van.

A területet két 20kV.-os hálózat érint. A tervezett Stop Shop épületébe a Tescohoz csatlakozó 20kV.-os földkábelre felfűzve telepítünk egy darab 1 MW.-os 20/0,4 állomást. Innen a Stop Shop épületek elláthatóak. Az állomás mellé közterületre a lakossági fogyasztók részére VHTR állomást telepítünk 400kW teljesítménnyel. A lakossági fogyasztók energia ellátása 0,4kV.-os földkábelrel és közterületi elosztó szekrények kialakításával történik.

A Dózsa Gy. u. melletti létesítmények, mint a gyorsétterem, az üzletház, és a rendezvényház részére szintén egy 630kW.-os VHTR állomást terveztünk. Erre az állomásra felfűzhető további két fogyasztó is, egy közterületi csatlakozó szekrényen keresztül a benzinkút és a Vízmű is. A Vízműnek jelenleg saját területen saját tulajdonban lévő állomása van. A tápláló légvezeték hálózat elbontásra kerül. Amennyiben a DMRV a saját állomásához a jövőben is ragaszkodik az állomás megtáplálását a 20kV.-os kábelről egy kapcsoló oszloppal lehet megoldani.

A Dózsa Gy. utat keresztező 20 kV.-os légvezeték, mely a besnyői kábel vonalra csatlakozik a benzinkút mögött, illetve a szociális otthon előtti OTR állomást csatlakoztatja, földkábelre kell kiváltani. Erre a kábelvonalra csatlakozik a rendezvényház és egyéb létesítményeket ellátó VHTR állomás. A benzinkút és a DMRV OTR állomását javasolt megszüntetni. A biztonságos energia ellátás miatt javasolt a két tervezett VHTR állomást egy 20 kV.-os kábelrel összekötni.

0,4kV.-os energia ellátás:

A lakóterületen kisfeszültségű földkábel létesül, 4 –8 épületenként közterületi csatlakozó szekrényrel. Az utcákban MSZ EN 13201 szabvány szerinti közvilágítási hálózat létesül. A kereskedelmi területek ellátása kisfeszültségű földkábelrel történik.

Telefon, kábel TV hálózat:

A tervezett létesítmények körzetében mind telefon mind kábel T V.-s alépítmény létesült. Igénybejelentés után a szolgáltató alépítményben a hálózatot kiépíti.

IV./D Gázellátás

A Gödöllő, Rögesi terület Szabályozási terve szerint a mintegy 20 hektáros területen 5 darab bevásárló központ, 3 db kereskedelmi, vendéglátó ipari tevékenység végzésére szolgáló földrészlet, továbbá ~78 db építési telek alakul ki.

Az új földrészleten létesülő épületek földgáz igénye a már üzemelő középnyomású földgáz hálózatról biztosítható.

A terület biztonságos földgáz ellátása érdekében a Dózsa György úton üzemelő D 160 PE és a Röges utcában üzemelő D 63 PE 3,0 bar üzemi nyomású gázelosztó vezeték D 90 PE gázvezetékekkel össze kell kötni.

A feltáró utakon - az összekötő vezetékről - D 63 PE gerincvezeték kell kiépíteni, melyről D 32 PE leágazó vezeték kiépítésével az építési telkek földgázellátása

biztosítható.

A bevásárló központok földgázellátása a feltáró utakon kiépített gázelosztó gerincvezetékéről D 63 leágazó vezeték kiépítésével biztosítható.

V. Út, közlekedés, parkolás

Közlekedési vizsgálat

A vizsgált terület funkcionálisan két részre osztható. A Dózsa Gy. út és a Hamvay F. utca által határolt **kereskedelmi** területre, valamint az észak-keletre fekvő a Hamvay utca és a Röges utcák által határolt **lakó** területre. A területek közlekedési kapcsolata jó, a határoló utakon át a város bármely része, illetve az országos főforgalmi utak könnyen megközelíthetők. A két terület kapcsolatát a Hamvay utca adja.

A kereskedelmi terület jelenleg a Shell benzinkút Dózsa Gy. úti csomópontján át érhető el, a lakóterület a Hamvay F. utcán át. A terület belső úthálózattal nem rendelkezik.

Közlekedési javaslat

A tervezési terület megközelítésére több lehetőség is adódik. Közvetlenül több kiépített csomóponton át biztosított a csatlakozás a 2104 sz. országos közút belterületi (Dózsa György út) szakaszához, valamint a Röges utcát és a Dózsa Gy. utat összekötő Thegze L. utcához.

A két területrész közlekedési szempontból eltérő mind a forgalom intenzitását, mind az összetételét tekintve.

A kereskedelmi terület megközelítése a Dózsa Gy. útról három kiépített csomóponton át lehetséges. A terület súlypontjában lévő csomópont korábban kiépítésre került (jelenleg lezárt), a megközelítés ezen csomóponton át közvetlenül biztosítható. További megközelítési lehetőséget jelent a Dózsa Gy. út felől érkezők részére a meglévő Thegze Lajos utca csomópontja, mely a szomszédos Tesco áruház-, valamint az észak-keleti lakóterületek elérését, kiszolgálását biztosítja. A kereskedelmi terület megközelítése ezen csomópontot követően - a Tesco áruház parkoló területén kialakításra került - Bossányi Krisztina utcán át történhet. A Bossányi Krisztina út a jövőben nagy jelentőséggel bír a környék forgalomszervezését illetően, ugyanis a kereskedelmi létesítmények által generált forgalomnövekedés egy jelentős részét a keleti városrészből érkező forgalom adja,

mely ezen az úton bonyolódhat, mentesítve a Dózsa Gy. utat. A kereskedelmi terület megközelítésének harmadik lehetséges módja a Shell benzinkút jelenlegi csomópontja. A csomópont jelenleg a benzinkút zavartalan forgalmát biztosítja, a vizsgált terület felé földútként folytatódik.

További megközelítési lehetőséget jelentenek a szomszédos lakóterület belső útjai, azonban az átmenő forgalom minimalizálása érdekében forgalomcsillapítással épülő utak csak a közvetlen szomszédos területek forgalmát vezetik a kereskedelmi területre.

A tervezett úthálózat a kereskedelmi létesítmények megközelítését, kiszolgálást biztosító bekötő és határoló utakból áll. Az úthálózat elemei:

- 1.sz. bekötő út: a Dózsa Gy. út és a 2. sz. határoló út között létesül, a terület megközelítését biztosító bekötő út.
- 2 sz. határoló út: a Bossányi Krisztina utca folytatásaként épül a Tesco területe és a 3. sz. határoló út között. A kereskedelmi területek kiszolgáló útja.
- 3. sz. határoló út: a terület megközelítését biztosítja a Shell benzinkút csomópontjához és a keleti lakóterület felől.

Az utak vonalvezetését a helyi kötöttségek (Rákos-patak, meglévő közúti csomópontok helye), a tervezett kereskedelmi létesítmények funkcionális elrendezése, valamint a szabványok által a tervezési osztályra kötelezően előírt tervezési paraméterek határozták meg.

- Az utak tervezési osztályba sorolása hálózati funkció, a környezeti körülmények figyelembe vételével történt, melyek szerint a tervezett utak: BVI. d. C. lakó- és kiszolgáló utak.
- A tervezési sebesség: 30 km/h.
- Helyszínrajzi kialakítás: tervezett utak egyenesekből és tiszta ívekből állnak. Az alkalmazott minimális helyszínrajzi ív: $R=50$ m, tiszta ív. A burkolatszélek lekerekítése a beszállítási irányokból $R_{max}=12$ m.
- Magassági vonalvezetés: megengedett hosszesés 15%, lekerekítés domború és homorú magassági lekerekítő ívekkel.
- Forgalom: A tervezett létesítmények forgalmának meghatározása becsléssel történt hasonló funkciójú-, kapacitású-, megvalósult létesítmények tapasztalati adatait figyelembe véve. Ennek megfelelően a kereskedelmi létesítmények együttesére vonatkozó mértékadó órai forgalom $F_m=75$ j/h, melynek megoszlását a Dózsa Gy. út és a Röges utca felől 70 - 30% arányban javasoljuk felvenni. E szerint a Dózsa Gy. út irányú mértékadó forgalom $F_{mD}= 52$ j/h, a

Röges utca irányú forgalom $FmR= 23$ j/h. A területen épülő létesítmények végleges funkciójának ismeretében a forgalmi adatok pontosítása szükséges.

- Keresztmetszeti kialakítás: az utak minta keresztmetszelve a funkció, a gyalogos forgalom helyigénye, a mértékadó járműtalálkozások keresztmetszeti méretei alapján kerültek meghatározásra. Tervezett utak $2 \times 3,00$ m forgalmi sávval, kétoldali keresztesésű aszfalt burkolattal épülnek a széleken kiemelt szegéllyel, minimum egyoldali gyalogos járdákkal, zárt csapadékcsatornába víztelenítve. A tervezett szabályozási szélesség: az 1. sz. bekötő út és a 2. sz. határoló út esetében 14 m, a 3. sz. határoló út esetében a helyi adottságokat figyelembe véve 15 m.
- Forgalmi tervezés: belterületi mellékutakra nem készül. A Dózsa György út csomópontjainak forgalmi ellenőrzését a mértékadó csúcsóra forgalomra végeztük. A Dózsa Gy. út felől érkező forgalom 3 csomóponton 10-80-10% megoszlásban éri el a vizsgált területet. Ez csomópontonként Dózsa Gy. út – Thegze utca csomóponton 5 szgk/h, a Dózsa Gy. út – 1. sz. bekötő út csomóponton 40 szgk/h, a Dózsa Gy. út – Shell benzinkút csomóponton 5 szgk/h.

A kereskedelmi terület forgalomnövelő hatása a Dózsa Gy. út csomópontjai közül az 1. sz. út csomópontján okoz jelentős forgalmat, azonban annak jelenlegi kialakítása a jövőbeni forgalomnagyságra megfelelő, jelentős fejlesztést nem igényel.

A vizsgált lakóterület megközelítése a Röges utcából nyíló tervezett utakon át, valamint a Thegze Lajos utcából nyíló Hamvay Ferenc utcán át lehetséges.

A terület úthálózatának az elemei:

- Hamvay F. utca és a folytatásaként épülő 4. sz. határoló út. A szabályozás által érintett lakóterület Dózsa Gy. út felé irányuló forgalmát vezeti a Thegze L. utcán, valamint a 3. sz. határoló úton át a Dózsa Gy. útra. Ez utóbbi biztosítja a lakóterületről a tervezett kereskedelmi létesítmény közvetlen elérését is.
- Tervezett lakó utak: a terület ingatlanjainak a megközelítését, kiszolgálását biztosítják a szomszédos határoló utakról.
- A lakóterületre az egymásra merőleges vonalvezetésű utakból álló hálózat a jellemző. A helyszínrajzi kialakítást a helyi beépítési -, valamint ingatlan tulajdonjogi adottságok határozták meg.

Az utak tervezési osztályba sorolása hálózati funkció, a környezeti körülmények

figyelembe vételével történt, melyek szerint a tervezett utak:

- BVI. d. C. lakó utak.
- A tervezési sebesség: 30 km/h.
- Helyszínrajzi kialakítás: tervezett utak egyenesekből és tiszta ívekből állnak. Az alkalmazott minimális helyszínrajzi ív: R=50 m, tiszta ív. A burkolatszélek R= 8 m.
- **Magassági vonalvezetés: megengedett hosszesés 15%, lekerekítés domború és homorú magassági lekerekítő ívekkel.**
- **Forgalom: A vizsgált terület útjainak jövőbeni forgalma a meglévő csomópontokon jelentős forgalmi terhelést nem okoz.**
- Keresztmetszeti kialakítás: az utak minta keresztmetszvénye a funkció, a gyalogos forgalom helyigénye, a mértékadó járműtálalkozások keresztmetszeti méretei alapján kerültek meghatározásra. Tervezett utak 2 x 3,00 m forgalmi sávval, kétoldali keresztesésű aszfalt burkolattal épülnek a széleken kiemelt szegéllyel, min. egyoldali gyalogos járdákkal, zárt csapadékcsatornába víztelenítve.

A tervezett szabályozási szélesség: a teljes úthálózaton egységesen 12 m..

A vizsgált szabályozandó terület úthálózatnak teljes hosszán 30 km/h sebességkorlátozás bevezetését javasoljuk, melyet forgalom csillapító küszöbök, szigetek kialakításával, táblázással kell biztosítani.

Gyalogos közlekedés

Tervezett létesítmények gyalogos megközelítését a tervezett utak mentén, egy illetve kétoldalt létesülő gyalogos járdák biztosítják. A tervezett járdák a meglévő gyalogosforgalmi létesítményekhez szervesen kapcsolódnak.

Tömegközlekedés

A terület tömegközlekedési eszközökkel jól megközelíthető. A közelben, a Dózsa Gy. úton található a 6 és 16 jelű autóbuszok megállója.

VI. Örökségvédelmi hatástanulmány

2001. ÉVI LXIV. TÖRVÉNY A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELMEÉRŐL	MEGJEGYZÉS
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	
66. § (1) A Hivatal - külön jogszabályban meghatározott esetekben és tartalommal - az engedélyezés előfeltételeként előírhatja az érintett kulturális örökségre vonatkozó hatásvizsgálat elkészítését.	Településrendezési tervben nem értelmezhető. A külön meghatározott esetekben és építési engedélyezési tervek esetében

<p>66. § (2) Kötelező az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése a településrendezési eljárás (a településfejlesztési koncepció, a településrendezési terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv) során.</p>	<p>Településrendezési tervben kötelező Lásd lejjebb</p>
<p>4/2003. (II. 20.) NKÖM RENDELET AZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNYRÓL</p>	<p>MEGJEGYZÉS</p>
<p>A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Tv.) 93. §-a (2) bekezdésének i) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendelem el. -</p>	
<p>A RENDELET HATÁLYA</p>	
<p>1. § (1) a rendelet hatálya az örökségvédelmi hatástanulmánnyal (a továbbiakban: hatástanulmány) kapcsolatos eljárási rendre, valamint a hatástanulmány elkészítésének feltételeire, és annak tartalmára terjed ki.</p>	
<p>(2) a környezeti hatásvizsgálat hatálya alá tartozó tevékenységek engedélyezési eljárása során e rendelet szabályait a környezeti hatásvizsgálatra vonatkozó külön jogszabályok rendelkezéseivel összhangban kell alkalmazni.</p>	
<p>A HATÁSTANULMÁNY KÉSZÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI</p>	
<p>2. § A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) hatósági engedélyezési eljárása során a Tv. 66. § (1) bekezdése alapján örökségvédelmi hatástanulmány I elkészítését írhatja elő a következő esetekben:</p>	<p>Építési engedélyezési tervek esetében alkalmazható. A szabályozási terv és HÉSZ esetében nem értelmezhető</p>
<p>a) régészeti lelőhelyen régészeti park és bemutatóhely létesítéséhez (a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról szóló 16/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet (a továbbiakban: R. I) 1. számú mellékletének 6. pontja),</p>	
<p>b) védett régészeti lelőhely használati módjának megváltoztatásához (R. I. 1. számú mellékletének 4. pontja),</p>	
<p>c) műemlék funkciójának, használati módjának megváltoztatására irányuló kérelem esetén, amennyiben az funkcióváltás műemléki együtteshez tartozó épületet érint (Tv. 63. § (2) bekezdés e) pontja, továbbá</p>	
<p>d) a műemlék vagy egyes részeinek más helyre szállításához (Tv. 63. § (2) g) pont],</p>	
<p>e) történeti kertben tervezett átalakításhoz, felújításhoz (R. I. 2. számú mellékletének 17. pontja), továbbá</p>	
<p>f) védett kulturális örökségi objektum jellegét és megjelenését befolyásoló fényforrás elhelyezéséhez (R. I 23. § (2) bekezdés d) pontja).</p>	
<p>3. § A Hivatal hatástanulmány elkészítéséhez kötheti szakhatósági hozzájárulásának megadását:</p>	<p>Építési engedélyezési tervek esetében alkalmazható. A szabályozási terv és HÉSZ esetében nem értelmezhető</p>
<p>a) a régészeti lelőhelyen megvalósítandó tereprendezési eljárás, illetve olyan beruházás vagy fejlesztés esetén, ahol az engedélyezés alá vont terület legalább 1 hektár nagyságú, vagy a tervezett építmény szintterülete legalább 500m²,</p>	
<p>4/2003. (II. 20.) NKÖM RENDELET</p>	<p>MEGJEGYZÉS</p>
<p>AZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNYRÓL</p>	

<p>b) a külterületen lévő nyomvonalas létesítmények műszaki nyilvántartásáról szóló 18/1984. (XII. 13.) ÉVM rendelet 1.sz. mellékletének. 6. pontjában felsorolt vízügyi létesítmények, valamint az egyes nyomvonal jellegű építményszerkezetek kötelező alkalmassági idejéről szóló 1211988. (XII. 27.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-KVM együttes rendelet mellékletében felsorolt nyomvonal jellegű építményszerkezetek létesítése, továbbá folyók, csatornák medrének módosítása esetén,</p>	<p>Építési engedélyezési tervek esetében alkalmazható. A szabályozási terv és HÉSZ esetében nem értelmezhető A területen nem értelmezhető</p>
<p>c) jelentős vertikális kiterjedésű, 15 méteres vagy azt meghaladó magasságú építmény (antenna, átjátszó torony, szélkerék stb.) létesítése esetén, valamint</p>	
<p>d) bányatelek megállapítása, módosítása' bánya rekultiváció eseteiben.</p>	
<p>A HATÁSTANULMÁNY TARTALMI KÖVETELMÉNYEI</p>	<p>TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVBEN NEM ERTELMEZHETŐ:</p>
<p>4. § A Tv. 66. §-ának (1) bekezdése szerinti hatástanulmány részei és tartalma:</p>	<p>A meghatározott esetekben és hatósági engedélyezési eljárás során alkalmazandó</p>
<p>a) valamennyi érintett kulturális örökségi elem számbavétele és állapotának részletes ismertetése:</p>	
<p>aa) kulturális örökségvédelmi és helytörténeti szakirodalmi adatok,</p>	
<p>ab) múzeumi, térképi és levéltári adatok; fényképek.</p>	
<p>b) Változtatási szándékok ismertetése:</p>	
<p>ba) a beavatkozás tárgya,</p>	
<p>66) a beavatkozás azonosítását szolgáló adatok,</p>	
<p>bc) a tervezett beavatkozás (létesítés, átalakítás stb.) célja, indokoltsága,</p>	
<p>bd) a megvalósítás főbb összetevőinek elemző leírása.</p>	
<p>c) Hatáselemzés:</p>	
<p>ca) a tervezett beavatkozás előtti állapot, a beavatkozási folyamat és a tervezett állapot elemző értékelése,</p>	
<p>cb) a várható (közvetlen, közvetett, másodlagos, halmazati, rövid, közép- és hosszú távú; állandó vagy időszakos, pozitív vagy negatív) hatások leírása, lehetőség szerinti számszerűsítése, jelentőségének becslése, illetve a tervezett beavatkozás esetleges elmaradásából származó következmények értékelése, különös tekintettel a kulturális örökség (pozitív-negatív) állapotváltozásainak prognosztizálására.</p>	
<p>(d) Összefoglalás:</p>	
<p>a_ összefoglalónak tartalmaznia kell a tervezett változtatások lényegének ismertetését, a várható állapotváltozásokat; a hatásterület bemutatását, a kulturális örökség elemeire és együtteseire irányuló hatások értékelését, az érintett közösségek életminőségében és életmódjában várható változásokat, a javasolható védelmi vagy módosítási intézkedéseket, szükség esetén vizuális formában is.</p>	
<p>e) Nyilatkozat:</p>	<p>Lásd: a törvény 66.§ (2) bekezdés szerinti hatástanulmány</p>
<p>a hatástanulmány készítőjének nyilatkozata arról, hogy a tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy a hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezik.</p>	
<p>5. §(1) A Tv. 66. §-ának (2) bekezdése szerinti esetben a hatástanulmány tartalmára vonatkozó részletes előírásokat a melléklet tartalmazni.</p>	
<p>(2) A Tv. 66. § (2) bekezdése szerinti hatástanulmányra épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ának (3) bekezdése alapján véleményezésre megküldött tervek (szabályzat) kötelező alátámasztó munkarészeként kell benyújtani.</p>	<p>Lásd: lejjebb a 4/2003.(IL20.) NKÖM rendelet melléklete szerinti hatástanulmány</p>
<p>VEGYES RENDELKEZÉSEK</p>	
<p>6. § (1) hatástanulmány elkészítésére jogosult</p>	<p>Lásd: lejjebb a 4/2003.(IL20.) NKÖM rendelet</p>

a) a külön jogszabályokban meghatározott, az örökségvédelem adott területére vonatkozó szakértői névjegyzékekbe felvett személy, illetve az ő irányítása, felelősségvállalása alatt működő szakértői csoport;	
b) az, aki a hatástanulmány alapjául szolgáló tervfajta elkészítésére egyébként jogosultsággal bír;	
c) az a jogi személy, amely az a) és/vagy b) pontban előírtak szerinti munkatársak részvételét biztosítja.	
(2) A hatástanulmányban szereplő régészeti és műemléki szakterületi részeket csak az adott szakterületen felsőfokú szakirányú végzettséggel rendelkező személyek készíthetik.	Lásd: lejjebb a 4/2003.(IL20.) NKÖM rendelet melléklete szerinti hatástanulmány
7. § (1) A hatástanulmány elkészítéséről az alapdokumentáció készíttetője köteles gondoskodni.	Lásd: lejjebb a 4/2003.(IL20.) NKÖM rendelet melléklete szerinti hatástanulmány
(2) A Tv. 66. §-ának (1) bekezdése alapján elrendelt hatástanulmányt négy példányban kell az elrendelő hatósághoz benyújtani.	Lásd: lejjebb a 4/2003.(IL20.) NKÖM rendelet melléklete szerinti hatástanulmány
7. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	
8. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 3. hónap első napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépés után benyújtott kérelmekre, illetve a véleményezésekre benyújtott tervekre és szabályokra kell alkalmazni.	
(2) E rendelet hatálybalépésével az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 9.) KTM rendelet (R. 11.) 2. számú mellékletének IV. pontja hatályát veszti,	

4/2003. (11. 20.) NKÖM RENDELET	MEGJEGYZÉS
AZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULAMÁNYRÓL MELLÉKLET	
A hatástanulmány részletes tartalma a Tv. 66. § (2) bekezdés szerinti esetekben	
I. Vizsgálat -szöveg, térképi ábrázolás, fotók azonosításra alkalmas adatokkal és formában:	1998 előtt a terület javarészt beépítetlen belterületi mezőgazdasági terület volt, kivéve a Rögös utcát, ahol zömmel még a régi paraszti életformára utaló családi házak álltak. A területre cégünk jogelődje, a Gödöllői Profil Kft. készített szabályozási tervet 2001-2002-ben. Az út és közműhálózat azóta részben kiépült, úgyszintén beépült a terveknek megfelelően a Tesco áruház területe, valamint több lakótelek. Összegzésképp rögzíthető, hogy a város ezen településrésze a 2000 után kezdett kialakulni, beépülése jelenleg is tart. Értelemszerűen, a tervezési területen nyilvántartott műemlék épület, helyi védettségű épület nincs.
a) történeti leírás, régészeti örökség,	Lásd a mellékelt régészeti hatástanulmányt. (A Tesco áruház építését megelőzően a terület régészeti feltárása az építkezés helyszínén megtörtént.)
b) természet, táj, tájhasználat- településhálózat és településszerkezeti összefüggések,	A tervezési területet külterületi területekkel nem határos. Településszerkezeti szempontból meghatározó a Dózsa Gy. Út, amelyik egyúttal a Gödöllőt Váccal összekötő 2104 sz. országút is, illetve biztosítja a város és az M3-as autópálya közötti kapcsolatát. A területet határoló Rögös utca párhuzamos a Dózsa Gy. úttal. Lakóút, de jelenleg tehermentesíti a Dózsa Gy. út forgalmát, különös tekintettel a Tesco áruház célforgalmára.
c) településkép és utcaképek,	1998 előtt a terület beépítetlen belterületi mezőgazdasági terület volt. A területre cégünk jogelődje, a Gödöllői Profil Kft. készített szabályozási tervet 2001- ben. Az út és közműhálózat részlegesen kiépült, úgyszintén beépült a terveknek megfelelően a telkek ~35 %-a.
(d) településszerkezet és területhasználat,	A tervezési terület szerkezetileg nem módosul.

e) településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok,	A terület telekhasználat a kialakult területhasználat pontosításán, a terület telkekre tagolásán alapul, illetve a tervezett kereskedelmi alközpont i területének intenzívebb hasznosítását célozza.
f) védettségek: régészeti és műemléki, területi és egyedi,	A területen védett, vagy helyileg védett műemlék nem található. Régészeti emlékekkel kapcsolatban lásd a mellékelt régészeti hatástanulmányt.. A Tesco áruház építését megelőzően a terület részleges régészeti feltárása megtörtént.
g) a= örökségi értékek elemzése,	A terv az örökség védelmét szolgálja, mert: - rögzíti és kiegészíti a meglévő településstruktúrát - módot ad esetleg későbbi helyi értékek kijelölésére - lehetővé teszi a zöldfelületek, patakmeder és környezete rehabilitálását, kiegészítését, fejlesztését az utak mentén, illetve a hasznosítható területeken kialakított telkek telekhatárain.
h) területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggérendszerében.	Tervezési területen nem értelmezhető.
2. Változtatási szándékok: a tér- és időbeli folyamatok szöveges és összehasonlító térképi vagy grafikus megjelenítése:	A beépítési javaslat és a szabályozási terv térben is rögzíti a tervezett változtatásokat és azok körülményeit.
a) településhálózati és tájhasználati változás,	A terület településhálózati és tájhasználati szerepe nem változik.
b) településszerkezeti, terület használati és beépítettségi változás,	A javasolt lakó, kereskedelmi- és szolgáltató épületek jól illeszkednek a főút kialakult beépítéséhez, a város bevezető, kereskedelmi-szolgáltató arculatához, a javasolt változtatások csökkentik a konfliktusos pontokat a területen.
c) infrastrukturális változás,	Infrastrukturális változás nem történik.
d) népesség, életmód, társadalmi, kultúra változása.	A területen nem értelmezhető.
3. Hatáselemzés szöveges és ábrázolt formában a különböző hatásterületek kijelölésével	Lásd fentebb
a) történeti településhálózati következmények,	
b) természeti, táji hatások,	
c) a településkép feltárulásának változásai,	
d) régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutatathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei,	
e) történeti térbeli rendszerek alakulása,	
1) műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében,	
g) »műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának, gazdasági esélyei,	A tervezési területen nem értelmezhető.
lr) településkarakter változásának hatásai,	
i) környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései,	
j) folyamatok iránya, visszafordíthatósága,	
!L) kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei.	
4. Közérthető, egyértelmű elbírálásra alkalmas összefoglaló	
5. Nyilatkozat	Alulírott Mészáros János kijelentem, hogy a Területi Szabályozási Tervhez előírt kulturális örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséhez szükséges jogosultsággal - a régészeti hatástanulmány kidolgozásához előírt jogosultság kivételével - rendelkezem. Mészáros János okleveles építészmérnök okleveles műemlékvédelmi szakmérnök É1-13-0102-06 TT1-13-0102-06
A hatástanulmány készítőjének nyilatkozata arról, hogy tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy a hatástanulmány elkészítésére	

<p>A_!-3. pont alatti vizsgálatokat, elemzéseket a településfejlesztési koncepció készítése esetén teljes körűen el kell végezni, a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv esetén pedig csak a 2-3. pontban foglaltakat kell a tervezés alá</p>	
<p>4 Amennyiben a korábban készített településrendezési eszközök a hatástanulmány nem, vagy nem kellő mélységben tartalmazzák, akkor a rendelet hatálybalépése után benyújtandó terveknek a tervezési területre kiterjedően a hiánvzó munkarészeket pótolni</p>	

VII. Környezetvédelmi munkarész

VII.1. ELŐZMÉNY

A CENTER-Invest International Kft. (1118 Budapest, Budaörsi út 64.) építető Gödöllő, Dózsa György u. menti „Röges” térségben STOP-SHOP Bevásárló Központ létesítését határozta. Az építési engedélyezési dokumentáció környezetvédelmi munkarészét a SZAMATERV Környezetvédelmi Tervező és Szolgáltató Kft., Pécs készíti el.

Az építető CENTER-Invest International Kft. a tervezett Bevásárló Központ építési feltételei tisztázása érdekében elvi építési engedélyt szerzett be 2006. februárjában. Az elvi építési engedély kiadásához a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 7946/2006. számú szakhatósági állásfoglalásában feltételekkel hozzájárult.

A Felügyelőség előírásai figyelembe vételre kerültek a környezetvédelmi tervdokumentáció összeállításánál, melyek a következők:

- A keletkező szennyvizet közcatornába kell vezetni.
- Technológiai szennyvíz csak előkezelés után vezethető a szennyvízcsatornába.
- A közcatornába vezetett szennyvíz minősége nem haladhatja meg a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet 4. sz. mellékletében az egyéb befogadóba való közvetett bevezetés esetére előírt határértékeket.
- A közmű üzemeltető DMRV Rt. fogadónyilatkozatát – a kommunális és technológiai szennyvízre vonatkozóan – az építési engedélynek tartalmaznia kell.
- A szennyvízcsatornába csapadékvíz nem vezethető.
- A csapadékvíz kezelését és elhelyezését környezetkímélő módon kell megoldani, melyre vízjogi létesítési engedélyt kell kérni.
- Amennyiben az érintett patak medre szabályozásra kerülne, a mederrendezés kiviteli tervdokumentációját be kell nyújtani a Felügyelőségre.

A tervezett bevásárlóközpont építéséhez szakhatósági állásfoglalás csak a mederrendezési terv elbírálása, illetve

- engedélyezése után adható. A patakmeder áthelyezése csak érvényes vízjogi létesítési engedély alapján kivitelezhető.
- Az építési engedélyezési dokumentációnak tartalmaznia kell a környezeti hatásvizsgálatot, különös tekintettel a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerinti előírt hatásvizsgálatra, tekintettel, hogy a létesítendő bevásárló-központ vízbázis védelmi területen helyezkedik el.
- A kivitelezés során az elérhető legjobb technikán alapuló műszaki intézkedések végrehajtásával kell a levegőterhelést megelőzni, illetőleg a legkisebb mértékűre csökkenteni.
- Anyagszállítás, rakodás, szabadtéri tárolás esetén gondoskodni kell a megfelelő intézkedés megtételével, hogy a mozgatott anyag levegőterhelést ne okozzon.
- Amennyiben bejelentésre köteles légszennyező forrás létesül, akkor a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet értelmében az alapbejelentést (LAL) a használatbavételi engedélykérelemmel együtt kell teljesíteni.
- Az építési engedélyhez a hozzájárulás feltétele az építési és bontási hulladékok kezelését szabályozó 45/2004. (XII.26.) BM-KvVM együttes rendelet 2. melléklete szerinti adatszolgáltatás teljesítése az építkezés során keletkező hulladékok keletkezéséről, kezelésre átvevőjéről.
- A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvényben foglaltaknak megfelelően a tevékenységet a hulladékképződés megelőzésével, a keletkező hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentésével, a hulladék hasznosításával, környezetkímélő ártalmatlanításával kell végezni.
- A hulladékok hulladékkezelési engedéllyel rendelkező lerakón ártalmatlaníthatók (rakhatók le), vagy hasznosítónak adhatók át hasznosításra, s csak azok a hulladékok, melyeket az engedélye felsorol.

A Duna-menti Regionális Vízmű Rt. (DMRV Rt.) az építési engedélyezéshez szükséges közműnyilatkozat kiadását az alábbi feltételekhez kötötte:

- Az építési engedélyezési terv mellékleteként a hatósághoz benyújtandó

közműnyilatkozat kiadásának feltétele a környezeti hatásvizsgálat illetve az ennek megfelelő egyedi vizsgálat elvégzése, melynek eredményét meg kell küldeni a DMRV Rt. részére véleményezésre. A hatásvizsgálatnak bizonyítania kell, hogy a beépítés nem lesz negatív hatással az Északi Vízbázis ivóvíztermelésére, valamint a terület előírásoknak megfelelő beépítése nem hat károsan a felszín alatti vízkészlet minőségére. Amennyiben a vizsgálatok a víz utánpótlódás csökkenését, az üzemi vízszintek jelentős süllyedését, a vízhomok csökkenését jelzik előre, a termelésből kieső vízmennyiség után a beruházónak közműfejlesztési hozzájárulás fizetésével, illetve új kút(ak) létesítésével kell számolni a hiányzó vízmennyiség pótlására.

- A környezeti hatásvizsgálatban részletesen kell vizsgálni a beruházás hatásait a vízbázisra a vízmű jelenlegi illetve tervezett üzemeltetési paramétereinek figyelembe vételével. Mivel a terület beépítése következtében a beszivárgási (utánpótlódási) terület csökken, meg kell vizsgálni, hogy ez milyen hatással lesz az Északi Vízbázis kútjainak víztermelésére (vízhozam, üzemi vízszint), a kutak utánpótlódási viszonyaira.
- A tervezés során törekedni kell a lehető legnagyobb beszivárgási felület meghagyására, például azzal, hogy a tervezett parkoló igény ne haladja meg az előírt minimumot.
- Az építési engedélyezési terv készítése során a DMRV Rt-vel a fentiek egyeztetése szükséges, különös tekintettel arra, hogy a biztonságba helyezési terv alapján az É5 számú kút védőterületének előírt kialakítása miatt területkorrekcióra kell számítani.

A SZAMATERV Kft. a fenti előírások és az általános környezetvédelmi jogszabályok figyelembe vételével készítette el az építési engedélyezési dokumentáció környezetvédelmi munkarészét a környezeti elemeket terhelő hatásoktól való védelem és a jelentős hatótényezők elleni védelem lehetőségei, valamint az előírások, határértékek betarthatóságának ellenőrzésével.

VII.2. A TERVEZETT BERUHÁZÁS ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

A STOP-SHOP Bevásárló Központ Gödöllőn a Dózsa György u. mentén a település szabályozási terve szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetű területen a

kiépült TESCO áruház szomszédságában valósul meg, más, szintén kereskedelmi szolgáltató létesítményekkel együtt.

A STOP-SHOP áruház telekterülete 2,5 ha, melyen 7.862 m²-es beépítettséggel, közel 20%-os zöldfelülettel tervezett a megvalósítás.

A Bevásárló Központhoz 290 gépkocsi elhelyezését biztosító parkoló létesül.

A tervezett terület igénybevétele, a parkolószám és a beépítettség mértéke alapján a beruházás nem tartozik a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet hatálya alá.

A Bevásárló Központ épületének telepítése „U” alakú, mint általában a STOP-SHOP épületei. A vásárlói parkolók az „U” alakú területen kerülnek kialakításra.

Az áruszállításhoz az épület tehergépkocsival az épület déli oldalán lévő belső útról közelíthető meg. Az épület mögött a nagyobb üzletek számára rakódó udvart alakítanak ki.

VII.3. TALAJ- ÉS VÍZVÉDELEM

A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelem, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, valamint a DMRV Rt. előírásai szerint a Gödöllői Északi vízbázisvédelmi területének érintésére tekintettel a 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet szerinti egyedi hatásvizsgálatot kellett készíteni. A vizsgálat eredményei a következőkben foglalható össze.

Az elvégzett vízföldtani vizsgálat során megállapítottuk, hogy a tervezett bevásárlóközpont területe részben a Gödöllő Északi Vízbázis számításokkal lehatárolt, 5 éves elérési időhöz tartozó „A” hidrogeológiai védőterületén helyezkedik el, a többi része pedig az 50 éves elérési időhöz tartozó „B” hidrogeológiai védőterületén található.

A vízbázisok, a távlati vízbázisok valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet nem zárja ki bevásárlóközpont létesítésének lehetőségét az „A” és B” hidrogeológiai védőterületen, azonban az utak és parkoló területek kialakítása csak abban az

esetben lehetséges, ha azok megfelelnek a Kormányrendelet 13.§-ban megfogalmazott általános követelményeknek.

A bevásárlóközpont a létesítése során nincs szükség olyan mérvű tereprendezésre, ami miatt csökken a vízkészlet természetes védettsége. Az üzemelés időszakában nem használnak vizet károsító vegyi anyagokat, a háztartási vegyszeráru tárolása csak a zárt épületen belül történik.

Megvizsgálva a lehetséges szennyeződések, javaslatot tettünk azok megelőzésére, melyeket röviden összefoglalunk. A létesítés időszakában a terepfeltöltéseket csak tiszta, szennyeződésmentes anyaggal lehet elvégezni. A parkolókat burkolattal kell ellátni és a felületükről lefolyó csapadékvizet olajfogó műtárgyon keresztül szabad csak elvezetni. A tiszta tetővizet a területen belül kell elszívárogtatni. A bevásárlóközpont közelében lévő vízműkút belső védőterületét úgy kell megerősítve körülkeríteni, hogy az biztonsággal távol tartsa az idegeneket a kútháztól.

A hidrogeológiai védőterületen tehát a feltételek teljesítésével megvalósítható a bevásárlóközpont.

A STOP-SHOP Bevásárló Központban technológiai eredetű szennyvíz nem keletkezik. Kizárólag szociális jellegű, fekáliás szennyvizek keletkeznek. A szociális blokkok a szükséges tisztítóaknák közbeiktatásával csatlakoznak a szennyvíz közcsatornára.

A DMRV Rt. a közmű üzemeltetői nyilatkozatát a 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet szerint elkészített egyedi hatásvizsgálat eredménye alapján adja ki az engedélyezési eljárás során.

A csapadékvizek gyűjtésére, elvezetésére vízjogi engedélyezési terv készül, melynek főbb jellemzői:

- A csapadékvizek elvezetése elválasztottan történik.
- Csapadékvíz szennyvízcsatornába nem kerül.
- A tiszta és a feltételesen szennyezett területekről külön-külön kerül elvezetésre a csapadékvíz.
- A feltételesen szennyezett területeken (parkolók, útfelületek) összegyűlő csapadékvíz homok-, benzin- és olajfogó műtárgyakon megtisztítva vezethető a befogadó Rákos patakba.

- A területre ráfolyó csapadékvíz elvezetése, kizárása övárokkal történik.

Az útvonalak és parkolók kiépítése, a csapadékvíz-elvezető rendszer követelményeknek megfelelő megvalósítása biztosítja a talaj és vizek védelmét. A tervezett módon a bevásárlóközpont megvalósításának talaj- és vízvédelmi szempontú akadályja nincs.

VII.4. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

Az építés, kivitelezés időszakában az elérhető legjobb technikán alapuló műszaki intézkedések végrehajtásával meg kell előzni a fokozott légszennyezőanyag-terhelést. Az ömlesztett anyagok szállítása és tárolása során meg kell akadályozni a szóródást, kiporzást.

A Bevásárló Központban folytatott tevékenység nem igényli technológiai jellegű légszennyező források létrehozását.

A Bevásárló Központ fűtése melegvízes rendszerű. A hőigényt 2 db VIESMANN földgáztüzelésű kazánnal biztosítják.

A kazánok teljesítménye: 2 x 345 kW. A kazánok égéstermékei külön-külön légszennyező pontforráson távoznak.

A gázkészülékekhez tartozó kémények bejelentés köteles légszennyező források.

A kazánházba beépített 2 x 345 kW teljesítményű kazán 2 x 36,5 (73) Nm³/h gázterhelést jelent.

A földgáztüzelésű kazán légszennyező hatásának meghatározásához szakirodalomból a következő fajlagos alapadatokat vettük fel:

1 Nm³ földgáz elégetésének

- elméleti levegőszükséglete 9,51 Nm³
- elméleti nedves füstgáz mennyisége 10,54 Nm³
- elméleti száraz füstgáz mennyisége 10,54 Nm³
- légfelesleg tényező max. 1,22
- effektív nedves füstgáz mennyisége 12,59 Nm³
- effektív száraz füstgáz mennyisége 10,57 Nm³

A fajlagos emissziók a legrosszabb tapasztalati adatok szerint is a következők:

- szén-monoxid <math><40\text{ mg/kWh}</math>
- nitrogén-oxidok (mint NO_2) <math><160\text{ mg/kWh}</math>
- kén-dioxid és kén-trioxid (mint SO_2) <math><1\text{ mg/kWh}</math>
- szilárd anyag <math><1\text{ mg/kWh}</math>

A gyártó adatai lényegesen alacsonyabb értékűek (pl. CO: 6 mg/kWh; NO_x : 15 mg/kWh).

A földgáz fűtőértéke: $34,0\text{ MJ/m}^3$

A száraz füstgáz mennyisége: $2 \times 385\text{ m}^3/\text{h}$

Tömegáram forrásonként:

- szén-monoxid $0,0138\text{ kg/h}$
- nitrogén-oxidok (mint NO_2) $0,0552\text{ kg/h}$
- kén-dioxid és kén-trioxid (mint SO_2) $0,00035\text{ kg/h}$
- szilárd anyag $0,00035\text{ kg/h}$

Koncentráció:

- szén-monoxid $35,8\text{ mg/m}^3$
- nitrogén-oxidok (mint NO_2) $143,4\text{ mg/m}^3$
- kén-dioxid és kén-trioxid (mint SO_2) $0,9\text{ mg/m}^3$
- szilárd anyag $0,9\text{ mg/m}^3$

A számított kibocsátás összehasonlítása a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet 3. számú melléklete alapján meghatározott technológiai kibocsátási határértékekkel az alábbi táblázatban.

A mg/m^3 -ben kifejezett koncentrációk száraz (vízmentes), 273 K hőmérsékletű, 101,3 kPa nyomású, 3% oxigéntartalmú füstgázra vonatkoznak.

Légszennyezőanyag	Kibocsátási határérték mg/m^3	Számított kibocsátás mg/m^3	Megjegyzés
Szilárd anyag	5	0,9	Megfelel
Szén-monoxid	100	35,8	Megfelel
Nitrogén-oxidok (NO ₂ -ben kifejezve)	350	143,4	Megfelel
Kén-dioxid és kén-trioxid (SO ₂ -ben kifejezve)	35	0,9	Megfelel

A szükséges karbantartásokkal, be szabályozásokkal, illetve műszeres mérési vizsgálatok időközönkénti elvégzésével a levegőtisztaság-védelmi követelmények minden esetben maradéktalanul betarthatók.

A 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet szerint a kazánkémények bejelentés köteles légszennyező pontforrások, mellyel kapcsolatban a használatba vételi engedélykérelemmel együtt kell a bejelentést megtenni.

Az energiatakarékos, jó hatásfokú gáztüzelésű kazánok megfelelnek az elérhető legjobb technikának.

VII.5. HULLADÉK ELHELYEZÉS

A szükséges bontási és az építési hulladékokkal kapcsolatos tervlapokat az engedélyezési terv mellé csatolni kell a 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet szerint.

Az alábbiakban felsorolt hulladékok gyűjtéséről és kiszállításáról gondoskodnak. Azok végleges elhelyezésére, vagy a környezetet, embert nem veszélyeztető újra hasznosítására az üzemeltető szerződéseket köt az illetékes szakcégekkel, lerakó helyekkel. Ezen szerződések az üzembe helyezés időpontjáig kerülnek megkötésre. A kommunális hulladékot megállapodás alapján a közszolgáltatás keretei között szállítják el.

Tervezett áruház működése során várhatóan 50 t/év települési vegyes szilárd hulladék keletkezik. EWC kód 20 03 01.

A kereskedelmi egységeknél keletkező szelektíven gyűjtött csomagolóanyagok hulladékait szintén megállapodás alapján szállítja el a közszolgáltató.

Az elektronikai cikkek kereskedésével foglalkozó egységeknél az elektromos és elektronikai hulladékok visszavétele érdekében külön gyűjtőhelyet alakítanak ki a visszaszállított berendezések számára a 99/2006. (IV.25.) Korm. rendelettel módosított 264/2004. (IX.23.) Kormány-rendelet végrehajtása érdekében.

A Bevásárlóközpont üzemeltetése következtében nem keletkezik veszélyes hulladék. A berendezések (kazánok, szellőzőrendszer, stb.) karbantartását szakipari cégek végzik.

VII.6. ZAJVÉDELEM

Az építési engedélyezéshez készített építészeti-műszaki tervdokumentációhoz tartozó zajvédelmi munkarész feladata annak előzetes ellenőrzése, hogy a telephelyen a tervezett beruházás működéséből eredő környezeti zajkibocsátás megfelel-e a követelményértékeknek.

Az elvégzett vizsgálatok alapján, szükség esetén meghatározásra kerülnek azok az intézkedések, melyek a zajvédelmi követelmények teljesülését biztosítják.

A tervezési terület jelenlegi zajhelyzetének ismertetése

A tervezési terület a Dózsa György u. mentén – 2104 számú összekötőút – a „Röges” térségben helyezkedik el. A terület északi részén halad az M3-as autópálya nyomvonala.

A tervezési területtől részben északi, keleti és távolabb déli irányban található lakóterület. A területen kereskedelmi létesítmények elhelyezése tervezett, melyek közül a TESCO áruház már üzemel.

A tervezési terület zajhelyzetét domináns módon befolyásolja a 2104. sz. összekötőút nagy forgalma, melynek belterületi szakasza a Dózsa György utca.

A 2004. évi forgalmi adatok alapján, a 2104. számú összekötő út – Dózsa György utca - forgalmából eredő zajkibocsátás 7,5 m referenciatávolságban az ÚT. 2-1.302. sz. Útügyi Műszaki Előírás szerint kerül meghatározásra. (K_A jelű vizsgálati pont)

A forgalmi adatokat és a kibocsátás mértékét az alábbi táblázat mutatja:

VII.7. ÖSSZEFOGLALÁS

A CENTER-Invest International Kft. beruházásában a Gödöllő, Dózsa György u. menti területen tervezett STOP-SHOP Bevásárló Központ építési engedélyezési dokumentációjához készített környezetvédelmi vizsgálata során megvizsgáltuk az elvi építési engedélyben meghatározott hatósági követelmények és az általános környezetvédelmi jogszabályok teljesíthetőségét. A vizsgálat során a környezeti elemeket terhelő hatásoktól való védelem és a jelentős hatótényezők elleni védelem lehetőségeit, valamint a határértékek betarthatóságát ellenőriztük.

Megvizsgáltuk, hogy a talaj- és vízvédelem, a levegőtisztaság-védelem, a hulladék elhelyezés körülményeit és a zajvédelmi követelmények teljesíthetőségét.

Részletesen vizsgáltuk a vízbázisra gyakorolt hatásokat is.

Megállapítottuk, hogy mind a környezeti elemek védelme, mind a jelentős, zavaró hatótényezők elleni védelem biztosítható a Bevásárló Központ létesítése és üzemelése során.

VIII: Patakmeder rendezés

VIII.1 A gödöllői Rákos-patak TESCO áruház előtti mellékágának ökológiai állapota

A vízfolyás Gödöllő külterületén ered, illetve felszíni vizekből szedődik össze. A vízfolyás a 2104 sz. út mellett halad a TESCO áruházig ipari, illetve kereskedelmi létesítmények között.

A vízfolyás 2007. márciusi állapota szerint rendkívül alacsony vízhozamú, felső szakasza – a mederben lévő növényzet alapján – időszakos jellegű. Több szakaszán a meder kibetonozott, illetve a nagyobb kereskedelmi létesítményekhez bevezető utaknál csőbe foglalt. A TESCO előtti szakasz a meder ásott jellegű, majd a TESCO alatt, az egykori zártkertek környezetében válik természetesebb jellegűvé.

Itt a meder mentén feltöltések vannak, azonban az egykori kertek alatt a feltöltés megszűnik, a meder ellaposodik. Ezekben a helyeken kisebb nádas foltok, egykori mocsarak utolsó, degradált maradványai láthatók. A nádasokat azonban égetik, a mocsármaradványok degradált, gyomos növényzetével együtt.

A meder rendkívül szemetes, sok kommunális hulladékkal. A mederbe több helyen csatlakoznak a beépített területek felől csőbe foglalt csapadékvíz csatornák, azonban ezek a csatornák feltételezhetően nem csak csapadékvizet vezetnek le. Ezt a feltételezést a meder végigjárásakor észlelt szennyvízszag is megerősíti.

A vízfolyás, felső, autópálya fölötti szakasza része a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak. Az autópálya alatti szakasz ökológiai értéke azonban már alacsony, hiszen csaknem teljes hosszban belterületen keresztül halad, természetszerű jellegét, parti és mederben lévő növényzetét teljesen elvesztve. Ez a szakasz ökológiai folyosóként nem működik, azonban az autópálya fölötti szakasz megszakított folyosóként még

szerephez jut. A vizsgált szakasz ökológiai szerepét tovább csökkenti, hogy a vízfolyás erősen szennyezett és feltehetőleg időszakos jellegű. A márciusi bejárás idején vízi gerinceseket nem sikerült megfigyelni a Fiat Szalon és a zártkertek közötti szakaszon. Az alsóbb, kiszélesedő medrű szakaszokon azonban feltehetőleg ez az állapot javul, ott már a kertes övezetben élő, táplálkozó gerincesek előfordulhatnak a víztér közelében (pl. varangyok szaporodó helye, madáritató helyek, stb.).

Összefoglalva: A vizsgált vízfolyás-szakasz feltehetőleg időszakos jellegű, kis vízhozamú, a csapadéktól függő patak-mellékág. A meder jobbára ázott, nem természetes, beépített területeken halad, ezért kommunális hulladékokkal és szennyvizekkel is erősen terhelt. A vízfolyás egy része érintett a tervezett beruházások által, ezért gyakorlatilag a vízfolyás hossza lerövidül a felső szakaszon, amely megszakított folyosóként szerepel a Nemzeti Ökológiai Hálózatban, kiiktatódik. A vízfolyás jellegéből adódóan ez kisebb mérvű ökológiai kárt okoz. A kár mértéke az ökológiai vizsgálatok után fogalmazható meg.

VIII.2. A Szilhádi mellékág mederkorrekciója a0+862 és1+200 szelvények között

Az Argon-Hidro Mérnöki Iroda Kft. 2006. Tavaszán megbízást kapott a Central Invest International Kft-től, hogy a Rákos-patak Gödöllőn levő Szilhádi mellékág szabályozására készítsen elvi vízjogi engedélyt. A megbízó által megjelölt szakaszokon zárt szelvényt kíván, továbbá előírta a rézsűk 1:1 kialakítását és a számára kedvezőbb 3 m-es kezelősáv kialakítását.

Az ingatlan tulajdonosok kereskedelmi célra kívánják hasznosítani az ingatlanokat, az említett vízfolyás jelenleg átlósan keresztülszeli az ingatlanokat, ami nagymértékben rontja a terület kihasználását.

Korábban a területre több mederkorrekciós tanulmányt készített az ARGON Hidro kft, részben a TESCO-Global Áruházak Rt., részben az ingatlan tulajdonos Borsos Kft megbízásából.

A korábbi mederváltozatok 1:1 és 1:1,5 rézsűkialakítással 3 ill. 6 m széles kezelősávval készültek.

VIII.3 Szabályozási terv célkitűzése:

Jelen Szabályozási terv célja, hogy megvizsgálja a megbízó elképzeléseinek megvalósíthatóságát, miszerint az 1116, 1170, 1171, 1123, 1124, 1125, 1128, 1129, 1130, 1131, 1143, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, és 1143 hrsz-ú ingatlanokat érintve a Szilhádi mellékágat úgy rendezni, hogy a telkek kereskedelmi célra használhatóvá váljanak.

VIII.4 Javasolt nyomvonal ismertetése:

Az alvízi tervezési határ a meglevő 1114/2 hrsz-ú meglevő út (0+862), míg a felvízi a TESCO áruház határvonala (1+200). Az új meder a 1114/2 hrsz-ú utat keresztezve a jelenlegi mederben nyílt árokban halad, 1:1 rézsúhajlású árokban, melynek kisvízi medrét burkolni kell. A 2. számú határoló út előtt F200 átmérőjű Tubosider áteresztbe kerül, amely csak a Tesco áruház területének elérése előtt vált vissza nyílt szelvénybe és csatlakozik a meglevő árokhoz. A terepszinteknél a beépítési terv magassági adatait vettük figyelembe, vagyis a zárt szelvényű szakasznál 215,00 mBf, rendezett terepszintet, az alatta levő nyílt ároknál, pedig a rendezett terepszint egyenletesen esik 214,00 mBf szintről 212,00 mBf szintig.

A Dózsa György út felől jelenleg egy DN100 és egy DN50 csatornán érkezik a csapadékvíz a Szilháti mellékágba vezető árokba, ezt is új nyomvonalra kell terelni, melynek nyomvonala az 1. bekötő útig párhuzamos a Dózsa György úttal, majd az 1. sz. bekötő út alatt haladva éri el a Szilháti mellékágat.

Itt az érkező csapadékvíz szintén zárt szelvénybe kerül – DN120 ROCLA betoncsőbe. A meder átlagos esése 6 ezrelék, aminek a vízszállító képessége eleget tesz a jelenlegi medernek, figyelembe véve, hogy a jelenlegi meder rövidebb és a kevesebb ív következtében kisebb ellenállással rendelkezik.

A tervezett nyomvonalat a mellékelt CSV-1helyszínrajz tartalmazza. A meder és annak kezelősávja a fent ismertetett változat esetén alábbi területeket igényli:

2.sz. határoló út alatt és a 1114/2 út közötti nyílt szakaszon, 1 m-széles mederrel kétoldalt 1:1 meredekségű rézsűvel számolva, egyoldalon 3 m széles kevelősávot véve figyelembe, mellette a terep 212,00 mBf szintről fokozatosan 214,00-re emelkedik a meglevő úttól a tervezett zárt szelvénybe helyezéséig	1341 m ²
2. sz. határoló út keresztezésétől a Tesco területének eléréséig létesülő zárt mederszakasz területigénye 5 m-es sávot véve figyelembe	840 m ²
összesen	2181 m ²

VIII.5 Egyéb javaslatok:

A fejlesztési területről csapadékvíz csak erős csillapítással vezethető a patakba, a bevezetendő csapadékvíz semmilyen környezetszennyező anyagot nem tartalmazhat (pl.: olaj, benzin, toxikus anyagok).

IX. Csapadékvíz elvezetés

A területen haladó útburkolatok csapadékvizét a tervezett utak tengelyével párhuzamosan, a burkolat alá épített csapadékcsatorna hálózat vezeti le a területet délről határoló Rákos – patak jobb oldali mellékágába mint befogadóba. Azokon a rövid szakaszokon ahol a csapadékvíz levezetése gravitációs csatornával nem lehetséges az út mellett kétoldali szikkasztóárok épül.

Az 1. sz. bekötő út és a 2. sz. határoló út csapadékvizét elvezető csatornák a patak zárt szelvényű szakaszán, míg az észak-keletre lévő területek vizei a nyílt medrű szakaszokon csatlakoznak a befogadó patakmederbe.

Az útfelületek víztelenítését a burkolat kétoldali keresztesése, valamint a kiemelt szegélyek mellé telepített víznyelőknak biztosítják a csapadékcsatornába.

A lakóingatlanok csapadékvizeinek kezelését területen belül kell megoldani úgy, hogy az ingatlanokról közterületre csapadékvíz nem kerülhet.

A kereskedelmi létesítmények nagy méretű burkolt felületeire hulló csapadékvizek befogadója a Rákos-patak mellékága lehet, azonban oda csak megtisztított, szennyezőanyagoktól mentes csapadékvíz engedhető. Az elvezetendő vízmennyiség az épületek tetőfelületeire-, az utak és parkolók felületeire hulló csapadékmennyiségből tevődik össze.

A beépítetlenül maradó zöld felületekre hulló csapadék a területen elszikkad.

Gödöllő Város

Építészeti - Műszaki Tervtanácsa

32/2007. (10. 25.) tervtanácsi állásfoglalás

Az ülés ideje és helye: 2007. október 18.

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

Tárgy: Gödöllő, Rögési terület szabályozási tervének módosítása

Tervező: Mészáros János tervező Profilterv Kft.

A szabályozási terv módosításának igénye a Tesco melletti terület iránt érdeklődő befektetőben merült fel. A tervezéssel érintett terület a Rögés utca hosszú telekvégei, melyek a Dózsa György útig nyúltak egykor, és felosztásukra már korábbi tervek is tettek javaslatot. A Tesco mögötti tervezett utcáig kereskedelmi területek, míg mögötte lakóterületek tervezettek. Ezek arányainak, beépítési szabályainak, a Rákos-patak Szilháti mellékágának rendezése volt a feladat.

A szabályozási tervvel kapcsolatosan az alábbi észrevételeket tette a tervtanács:

- A megjelenő multik nagy telkei előtt, a patak és a vízműutak területe által szabdaltan megjelenő kisebb ingatlanok beépítési szabályaira fokozott figyelmet kell fordítani. Míg a nagyoknál lehet számítani az építészeti nagyvonalúságra, addig a kicsiknél ezt fokozott kontroll mellett szintén el kell tudni érni, a Dózsa György út képének minősége érdekében.
- A Dózsa György utat kíséri a Szilháti mellékág, mellette a patak menti zöldfelületeknek kell biztosítani egy természetes vízfolyás látványát, mely emeli a környezet színvonalát, Nem engedhető meg, hogy a patak közműsatornává váljon.
- A zöldfelületek szerepének fontosságát biztosítani kell azzal, hogy a kereskedelmi övezetekben a kertépítészeti tervek készítését elő kell írni azzal, hogy a használatbavételig meg is kell azt valósítani.
- A lakótelkek igen kicsik, a beépítési arány helyes mértékével lehet élhetővé tenni, hogy ne sűrűsödjön be túlzottan a lakóterület, amennyiben ez igényként fölmerül.

A tervtanács a tervet a fenti ajánlásokkal jóváhagyásra való előkészítésre 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 építészetági előadó

Mészáros János településtervező

Borsos József befektető (lakóterületek) és Bordi János a beruházó (kereskedelmi területek) képviselőjében