

Gödöllő Város Polgármestere

E l ő t e r j e s z t é s

a Képviselő-testület 2010. február 4-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Thegze L. u. – Ottó F. u. – Márki S. u. – 6992 hrsz közterület által határolt terület szabályozási terve és helyi építési szabályzat módosítására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármest

Tisztelt Képviselő-testület!

A Thegze L. u. – Ottó F. u. – Márki S. u. – 6992 hrsz közterület által határolt terület szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítását LIDL Magyarország Kereskedelmi Bt. kezdeményezte.

A szabályozási terv egyetlen telektömbre vonatkozik. A TESCO áruházról északra, annak közvetlen szomszédságában található. Ebből három ingatlant, a mintegy 2 ha-os területet az önkormányzattól vásárolta a LIDL Magyarország Kereskedelmi Bt. élelmiszer-áruház és további üzletek építésének céljára. Az új településszerkezeti terv már gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató övezetbe sorolta ezeket, míg a szabályozási terv még a régi (kertvárosi lakó-, ezen belül oktatási terület) előírást tartalmazta. Az üzletek megvalósításához, a szabályozási terv módosításához az önkormányzat hozzájárult a 40/2009. (III.26.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott felhatalmazás alapján.

A tömbben egyéb szabályozandó kérdés nem merült föl, csak a jogszabályi változások indokolta pontosításokat kellett átvezetni. A tömb többi része lakóövezetbe sorolt, az északi végében egy kisebb gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató övezeti besorolású ingatlannal.

Lényeges tervezési szempont volt, hogy a kereskedelmi övezetek lehetőleg ne zavarják a lakóterületeket, illetve meg kellett vizsgálni a tervezett létesítmény forgalmának hatását a környező utakra, csomópontokra. Mindezt az északi vízbázis területén és egy potenciális régészeti lelőhelyen.

A Thegze L. u. – Ottó F. u. – Márki S. u. – 6992 hrsz közterület által határolt terület szabályozási terve az Étv. előírásainak megfelelő egyeztetéseken túljutott. A tervet a helyben szokásos kifüggesztés alkalmával megismerhették az érintett ingatlantulajdonosok és érdeklődők. A terv megfelel a város szerkezeti tervében foglaltaknak, megfelel a LIDL Magyarország Kereskedelmi Bt. szándékainak, az Önkormányzattal egyetértésben a terület rendezési tervének módosítására kötött háromoldalú szerződésben foglaltaknak.

A szabályozási terv egyeztetése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9/A §-a alapján egy körben zajlott. Az egyszerűsített eljárási rendet az érintettek nem vitatták, elfogadták. A beérkezett vélemények alapján, a változások és a terület módosított szabályozása ellen kifogást egyetlen véleményező sem emelt.

Tisztelt Képviselő-testület!

A 6270/21, 6270/22, 6270/23 hrsz-ú ingatlanok területe ezzel a szabályozási tervmódosítással hasonlóan hasznosítható, mint a TESCO, STOP-SHOP stb. ingatlanjai. Az új szabályok szerint min. 6000 m²-es területű, 30 %-os beépítési intenzitású telek alakítható ki üzletek létesítésére. Az állami főépítész, az eljárást lezáró véleményében, a tervet elfogadta, szakmai észrevétele nem volt. Kérem a fentiek és a tervdokumentáció áttanulmányozása után fogadják el a Thegze L. u. – Ottó F. u. – Márki S. u. – 6992 hrsz közterület által határolt terület szabályozási tervét és a hozzá tartozó helyi építési szabályzat módosítását.

- Mellékletek:
-/2010. (.....) számú önkormányzati rendelet tervezet
 - Szabályozási tervlap M 1:2000
 - A Thegze L. u. – Ottó F. u. – Márki S. u. – 6992 hrsz közterület által határolt terület szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása című dokumentáció

Gödöllő, 2010. január ” 28.”

Dr. Gémesi György
polgármester

Az előterjesztés szövege hiteles: Kerekesné Gombos Kinga
szervezési vezető-tanácsos

**Gödöllő Város Önkormányzatának
...../2010. (...) rendelete**

**Gödöllő Helyi Építési Szabályzatáról szóló, többször módosított 16/2001.(V.2.) számú
rendeletének módosításáról**

Gödöllő Város Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 63/A.§ a) pontja és 65/A §.(2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§.(3) bekezdésének a) pontja felhatalmazása alapján módosítja a Gödöllő Város Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 16/2001. (V. 2) rendeletét (a továbbiakban: R) az alábbiak szerint:

1.§

Az R 14.§. (4). pontjában felsorol övezetek táblázatának 2. sora az alábbiak szerint módosul:

GKSZ	Rögesi kereskedelmi, szolgáltató terület (S1); (S2); (S3)
------	---

2.§

A R 32. § (3) bekezdés táblázata kiegészül az alábbi sossal:

10.....	Thegze L. u. – Ottó F. u. – Márki S. u – 6992 hrsz-ú közterület által határolt terület SZT	M=1:1000	KASIB Kft.	.../2010. () sz. önk rendelet
---------	---	----------	-------------------	--------------------------------

3.§

(1) Az R mellékleteit képező beépítésre szánt területek kertvárosi lakóövezetei az alábbi Lke-4-es építési övezettel egészül ki:

Lke-4 Kertvárosias lakóterület

AZ ÖVEZET JELE		LKE-4	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">○</td> <td style="text-align: center;">30%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5,0 m</td> <td style="text-align: center;">800 m²</td> </tr> </table>	○	30%	5,0 m	800 m ²
○	30%						
5,0 m	800 m ²						
	BEÉPÍTÉSI MÓD	oldalhatáros					
	ÉPÍTÉSI VONAL /előkert/	10,0; 20,0 m szabályozási terv szerint					
MIN.	OLDALKERT	szabályozási terv szerint, déli oldalon min 5,0 m					
MAX.	BEÉPÍTETTSÉG	30%					
MAX.	SZINTSZÁM	Pince + F + T					
MAX.	SZINTTERÜLETSŰRŰSÉG	0,7					
MAX.	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	5,0 m					
MAX.	UTCAI HOMLOKZATMAGASSÁG	5,0 m					
	HOMLOKZATSZÉLESSÉG	Egy síkban max. 10 m, az e feletti részt épülettömeg-mozgatással kell kialakítani					
MIN.	TELEKTERÜLET	800 m ²					

MIN.	TELEKSZÉLESSÉG	18,0 m
MIN.	TELEKMÉLYSÉG	35,0 m
	TETŐGERINC JELLEGE	a kötelező építési vonal mellett utcával párhuzamos gerinc
	TETŐ HAJLÁSSZÖGE	30-45°
MAX.	TETŐGERINC MAGASSÁG	9,0 m
	TETŐFEDÉS ANYAGA	piros, barna, antracit cserép vagy pala
MAX.	LAKÁSSZÁM	2
	KÖZMŰVESÍTETTSÉG	Teljes
	MELLÉKÉPÜLET	csak a főépülettel összeépítve
	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

(2) Az R mellékleteit képező beépítésre szánt területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetei az alábbi GKSZ-S2-es építési övezettel egészül ki:

Gksz-S2 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

AZ ÖVEZET JELE	Gksz-S2	SZ	30%
		7,5 m	6000 m ²
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ = szabadonálló		
ELŐKERT	Építési hely szerint		
OLDALKERT	Építési hely szerint		
MAX.	BEÉPÍTETTSÉG	30 %	
MAX.	SZINTTERÜLET MUTATÓ	0,85	
MAX.	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	7,5 m	
MIN.	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	4,0 m	
MAX.	ÉPÍTHETŐ SZINTSZÁM	Pince+ F + 1 + T	
MIN.	TELEKTERÜLET	6000 m ²	
MIN.	TELEKSZÉLESSÉG	40 m	
MAX.	LAKÁSSZÁM	0 (lakás nem építhető)	
	ÉPÜLETEK SZÁMA	3	
	KÖZMŰVESÍTETTSÉG	Teljes (megújuló energiaforrások alkalmazása megengedett)	
	KERÍTÉS	max. 2,00 m magas	
	GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül	
MIN.	ZÖLDFELÜLET	20 %	

EGYÉB:

- a) Telken belül elhelyezett reklámozlop maximális magassága 6 m lehet, melynek elhelyezését és megjelenését előzetesen a városi főépítéssel kell egyeztetni.
- b) Az építési övezet ingatlanjainak zöldfelületeit – a beültetési kötelezettséggel jelölt sáv kivételével – 3 szintesen kell kialakítani. A szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt helyen, az ingatlanon épülő létesítmények használatba vételi engedélynek feltételeként a mindenkori tulajdonosnak/kezelőnek cserjeszintet és fasort kell kialakítani 6 méteres tőtávolsággal, vagy magas növekedésű, örökzöld növényávot kell telepíteni 0,8 méteres tőtávolsággal.
- c) A területen lévő értékes faállomány pótlását az építési övezetre előírt zöldfelületi minimum terület nagyságon el kell végezni telken belül. A kivágandó fák törzsátmérőjének összegét szorozva 1, 2-vel, elosztva 5-el a pótlandó fák darabszáma meghatározható. A pótlandó fának kétszer iskolázott, legalább 10 cm törzsátmérőjű, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, lehetőség szerint honos egyedeknek kell lennie. A telekhatár menti beültetési kötelezettségből eredő 6 méteres tőtávolsággal telepített fásor darabszáma beleszámítható a fapótlási kötelezettségből adódó fátelépítésbe.
- d) Az övezet telkeire max. 3 főépület helyezhető el, amelyek elhelyezésének feltételei elvi építési engedélyben tisztázandóak
- e) Területre tervezett épületek, építmények építési engedélyezési terveit a helyi építészeti-műszaki tervtanácsnak véleményeznie kell.

(3) Az R mellékleteit képező beépítésre szánt területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetei az alábbi GKSZ-S3-es építési övezettel egészül ki:

Gksz-S3 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

AZ ÖVEZET JELE	Gksz-S3	SZ	40%
		7,5 m	2000 m ²
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ = szabadonálló		
ELŐKERT	Építési hely szerint		
OLDALKERT	Építési hely szerint		
MAX. BEÉPÍTETTSÉG	40 %		
MAX. SZINTTERÜLET 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 (megújuló energiaforrások alkalmazása megengedett)		
KERÍTÉS	max. 2,00 m magas		
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül		
MIN. ZÖLDFELÜLET	25 %		

EGYÉB:

- a) Telken belül elhelyezett reklámozlop maximális magassága 6 m lehet, melynek elhelyezését és megjelenését előzetesen a városi főépítéssel kell egyeztetni.

- b) Az építési övezet ingatlanjainak zöldfelületeit – a beültetési kötelezettséggel jelölt sáv kivételével – 3 szintesen kell kialakítani. A szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt helyen, az ingatlanon épülő létesítmények használatba vételi engedélynek feltételeként a mindenkori tulajdonosnak/kezelőnek cserjeszintet és fasort kell kialakítani 6 méteres tötávolsággal, vagy magas növekedésű, örökzöld növényzónát kell telepíteni 0,8 méteres tötávolsággal.
- c) Az övezet telkeire max. 3 főépület helyezhető el, amelyek elhelyezésének feltételei elvi építési engedélyben tisztázandóak
- d) Területre tervezett épületek, építmények építési engedélyezési terveit a helyi építészeti-műszaki tervtanácsnak véleményeznie kell.

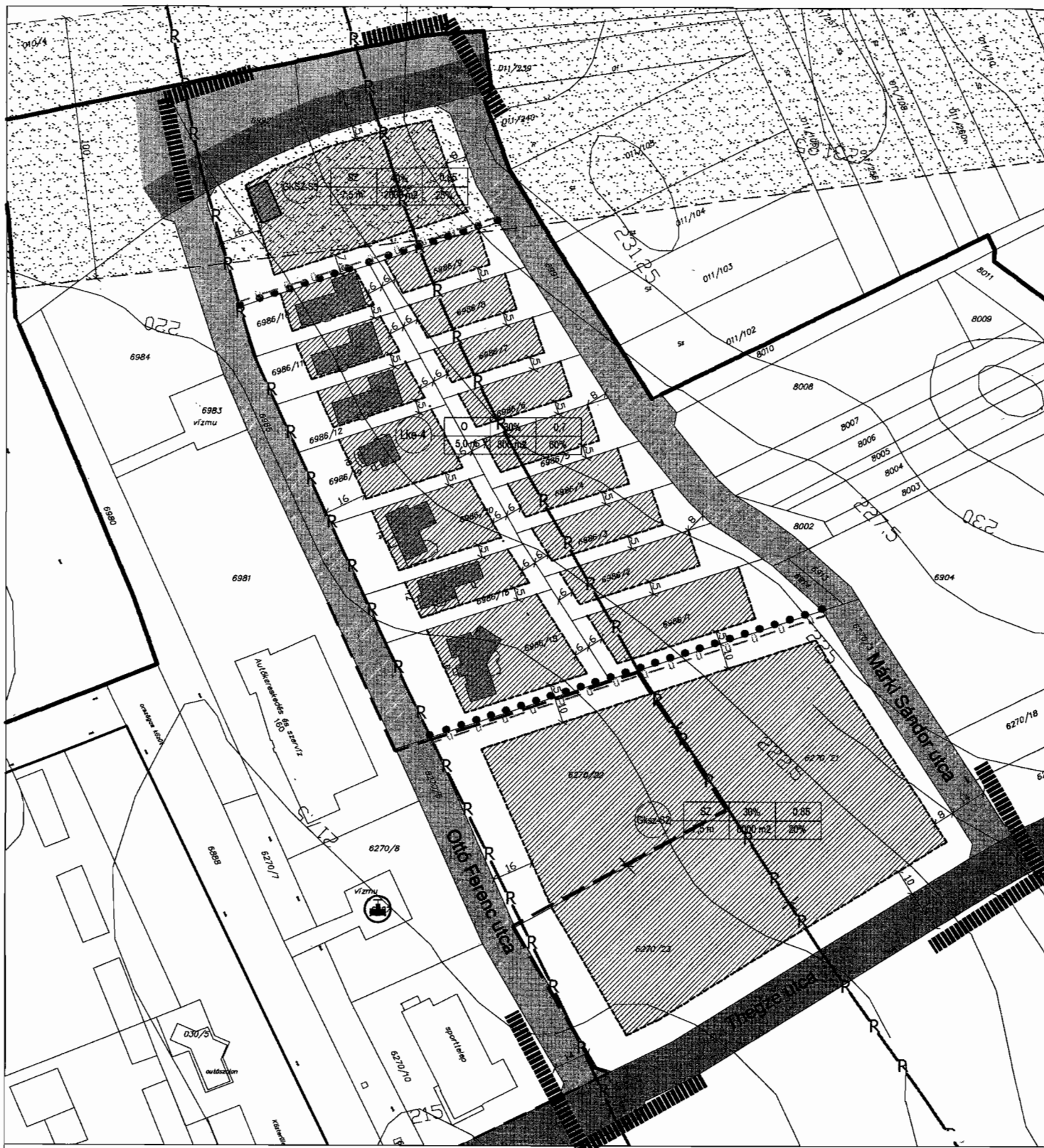
4.§

- (1) Jelen Önkormányzati rendelet kihirdetése napján lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egy időben a város szabályozási tervének a Thegze L. u. – Ottó F. u. – Márki S. u – 6992 hrsz-ú közterület által határolt terület Szabályozási Terv területére vonatkozó szabályozási elemei hatályukat veszítik, helyükbe e rendelet mellékletét képező szabályozási terv lép.

Gödöllő, 2010.....

.....
Dr. Nánási Éva
jegyző

.....
Dr. Gémesi György
polgármester



Jelmagyarázat:

- Térképi elemek:**
- Tervezési terület határa
 - belterület határa
 - Ingatlan határa és helyrajzi száma
 - Szintvonal és magassága
 - épület
 - geodéziailag nem bemért épület
 - M3 autópálya tengelyétől mért 100 m-es védőtávolság

Kötelező szabályozási elemek:

- gyűjtőtű, közlekedési célú közterület
- lakótű, közlekedési célú közterület
- zöldterület, nem közlekedési célú közterület
- építési övezet és övezet határa
- építési hely és határa

- Irányadó szabályozási elemek:**
- régészeti terület
 - beültetési kötelezettség
 - hidrogeológiai övezet határa

Irányadó szabályozási elemek:

- megszüntetés

hagyományos	szabványos	új
terület	terület	terület
terület	terület	terület

Készült az állami adatok felhasználásával

KASIB

Mémóki Manager Iroda kft.

Műterem: 1183 Budapest, ÜNK út 455

Fax: 290-91-91
E-mail: telepuless@kasib.hu

Tel.: 290-9161
297-1730



Gödöllő, Thegze Lajos u. - Ottó Ferenc utca - Márk Sándor utca - 6992 Hrsz.-ú közterület által határolt terület szabályozási terve

Rajzszám: **SZ/M6d**
Munkaszám: **1377.**

Tervezők: szabályozási tervlap			Lépték: M=1:2000
Vezetőtervező:	Irányító tervező:	Feladta tervező:	Kelt: 2009.08.11.

MEGRENDELŐ:

Gödöllő Város Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala
Gödöllő 2100 Szabadság tér 7.

TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
1183 Budapest, Üllői út 455.
Témaszám: 1377/2009. december

KASIB**MÉRNÖKI
MANAGER
IRODA**

Gödöllő, Thegze Lajos u. - Ottó Ferenc utca -
Márki Sándor utca - 6992 Hrsz.-ú közterület
által határolt terület szabályozási terve

Étv. 9. § (6) bekezdés szerinti véleményezési eljárásra dokumentálva

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

Műterem: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 290-9761, 297-1730, Fax.: 290-9191, E-Mail: telepules@kasib.hu

ALÁÍRÓLAP

Gödöllő Város Thegze Lajos utca – Ottó Ferenc utca – Márki Sándor utca – 6992 hrsz.-ú
közterület által határolt terület Szabályozási Terve

- MEGBÍZÓ:** Gödöllő Város Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala
Gödöllő 2100 Szabadság tér 7.
- TERVEZŐ:** KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
1183 Budapest, Üllői út 455.
- VEZETŐ TERVEZŐ:** Zajovics András
okl. építőmérnök
okl. városi közlekedési szakmérnök
okl. városép.-városgazd. szakmérnök
vezető településrendező tervező
TT/1É 01-4075/11,
mérnöki kamarai sz.: 01-3526
K1d-1-Tell, TE-T-Tell, TH-T-Tell, TV-T-Tell
- TERVEZŐ MUNKATÁRSAK:**
- Településrendezés:
Irányító tervező:** Zörgőné Sin Emília
településmérnök, városép.-városgazd. szakmérnök
TT/1 01-4657/11
- tervező munkatársak:** Schäffer Tamás
okl. településmérnök
- Vári Attila
okl. településmérnök
- Környezetvédelem, zöldfelület:** Szűts Orsolya
okl. tájépítésmérnök
K/2 01-5226/12
- Közlekedés, közmű:** Dobrai Béla
építőmérnök
mérnöki kamarai sz.: 01-3537
K1d-1-Tell, KE-Sz, KÉ-T, TE-T. TV-T-Tell, TH-T
- Csányi Péter
építőmérnök
- Régészet:** Vágner Zsolt József
okl. régész

1377/2009

1

TARTALOMJEGYZÉK

Gödöllő Város Thegze Lajos utca – Ottó Ferenc utca – Márki Sándor utca – 6992 hrsz.-ú
közterület által határolt terület Szabályozási Terve

A/ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Bevezetés

I. Vizsgálatok

1. Városrendezés

- 1.1. A Város településrendezési eszközeinek vizsgálata
- 1.2. A tervezési terület az Országos Területrendezési terv vonatkozásában
- 1.3. A tervezési terület az Agglomerációs Terv vonatkozásában
- 1.4. A tervezési terület településszerkezeti helyzete, értékelése
- 1.5. A tervezési terület a Város TSZT vonatkozásában
- 1.6. Tulajdoni vizsgálat

2. Közlekedés vizsgálat

- 2.1. Közüti közlekedés, parkolási vizsgálat
- 2.2. Vasút vágány vizsgálat
- 2.3. Tömegközlekedési hálózat vizsgálat
- 2.4. Gyalogos és kerékpár hálózat vizsgálat

3. Közműellátás vizsgálat

- 3.1. Vízellátás
- 3.2. Csatornózás
- 3.3. Gázellátás
- 3.4. Villamos energia ellátás
- 3.5. Hírközlési hálózat

4. Természeti adottságok

- 4.1. Földrajzi, domborzati viszonyok
- 4.2. Földtani és talajviszonyok
- 4.3. Vízrajz
- 4.4. Növényvilág

5. Zöldfelület vizsgálat

- 5.1. Közterületek zöldfelületei
- 5.2. Magánkertek zöldfelületei

6. Környezetvédelem

- 6.1. Talaj
- 6.2. Levegő
- 6.3. Zaj
- 6.4. Hulladékkezelés

1377/2009

2

7. Kulturális örökségvédelem**II. Tervjavaslat****1.0 Településrendezés**

- 1.1 A terület beépítési programja
- 1.2 Javasolt terület felhasználás
- 1.3 Javasolt övezeti előírások

2.0 Közlekedési javaslat

- 2.1 Közúti közlekedés
- 2.2 Parkolók kialakítása

3.0 Környezetvédelmi javaslat

- 3.1 Talaj és vízbázisvédelem
- 3.2 Levegőtisztaság védelem
- 3.3 Zaj-és rezgésvédelem
- 3.4 Hulladékkezelés

4.0 Táj- és természetvédelmi javaslat**5.0 Zöldfelületi javaslat****B/ RAJZI MUNKARÉSZEK**

V-1.	Légifotó	
V-2.	Tulajdon vizsgálat	M = 1:2000
V-3.	Összefoglaló vizsgálat (beépítés, zöldfelület)	M = 1:2000
V-4.	Fotódokumentáció	
V-5.	Közlekedés hálózati vizsgálat	
V-6.	Jellemző keresztmetszelvevények	
V-7.	Tömegközlekedés hálózati vizsgálat-javaslat	
V-8.	Közművizsgálat (egyesített közmű genplán)	
J-1.	Környezetalkotási javaslat I. ütem	M = 1:2000
J-2.	Környezetalkotási javaslat II. ütem	M = 1:2000
J-3.	Közlekedéshálózat javaslat	

C/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**Rendeletervezet**

SZ.	Javasolt szabályozási tervlap	M = 1:2000
-----	-------------------------------	------------

D/ MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lapok	
- Földhivatali alaptérkép	M = 1:1000
- Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarész	
- Közműszolgáltatók állásfoglalásai	
- Tervezői egyeztetések	
- Az államigazgatási szervek Étv. 9/A. § szerinti véleményezési eljárás során beérkezett levelei	
- Tervezői válaszok	

Bevezetés

Irodánk Gödöllő Város Önkormányzat megbízásából készíti a Gödöllő Város Thegze Lajos utca – Ottó Ferenc utca – Márki Sándor utca – 6992 hrsz.-ú terület által határolt terület Szabályozási Tervét. A terv készítésének célja a beruházói szándék szerinti bevásárlóközpont építéséhez illő településrendezési eszközök elkészítése, mely a településszerkezeti tervben rögzített GKSZ- és kertvárosias lakó övezetek szabályozási tervvel való összhangjának megteremtésével valósítható meg, ehhez szükséges a hatályban lévő 2001. évi 16. (V. 2.) Ök. Sz. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervlapjának kismértékű, építési övezetek besorolásainak módosítása.

A szabályozási tervet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos Településfejlesztési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. Rendelet, Gödöllő Város 2006 évben elfogadott településfejlesztési koncepciója, Gödöllő Város Településszerkezeti Tervéről (továbbiakban: TSZT) szóló 85/2009.(IV.23.) számú Kt. határozat, illetve a 16/2001. (V. 2.) Kt. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ), valamint az érintett ágazati rendeletek és műszaki szabványok alkalmazásával készítettük.

Az Önkormányzat az Étv. 9/A.§ paragrafusában rögzített egyszerűsített államigazgatási eljárás alapján kívánja módosítani a hatályban lévő HÉSZ szabályozási tervlapját (tekintettel a módosítás kismértékére) jelen dokumentációval.

VIZSGÁLATOK

1. Városrendezés

1.1. A tervezési terület helyzete, értékelése

Gödöllő Város a 3-as főközlekedési út vonalán található Budapest és Aszód között félúton; a fővárostól 25 km-re. A tervezési terület a város Északi részén Szilhat városrészen, az M3-as autópályától délre és a Dózsa György úttól keletre található. A 20 db építési telekből álló tömböt a Thegze Lajos utca, az Ottó Ferenc utca, a Márki Sándor utca és a 6992 hrsz-ú közterület határolja. A tömbbelsőben található 16db ingatlan lakóövezetbe, a két szélén található 1 ill. 3 ingatlan gazdasági területekbe soroltak. A lakóterületek nyugati részén az elmúlt pár évben 7 új 1- ill. 2 lakásos lakóépület került elhelyezésre. A keleti oldalon a még beépítetlen ingatlan beépítése is várható a beadott építési engedélyek alapján. A gazdasági területek is átalakulás alatt állnak. Az északi ingatlanon már megépült egy anyagátároló üzem és építménye. A déli ingatlanokon kereskedelmi áruház és üzletsorok elhelyezése tervezett. A tömbről értékelésként elmondható, hogy jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező kialakulóban lévő terület, mely vonzó a beruházók számára.

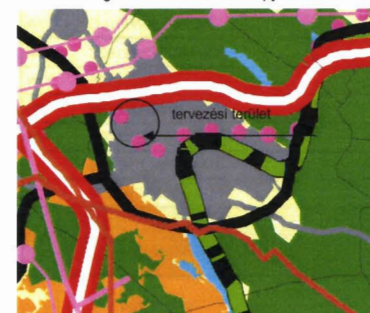
1.2. Gödöllő Város településrendezési eszközeinek vizsgálata

A Város jelenleg hatályos területrendezési és településrendezési eszközei:

- 2003. évi XXVI. Törvény az Országos Területrendezési tervről
- 2005. évi LXIV. Törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről
- Gödöllő Város Településfejlesztési koncepciója – 2006
- 85/2009. (IV.23.) sz. Kt. határozata a Város Településszerkezeti tervéről (későbbiekben:TSZT)
- 2001. évi 16. (V. 2.) számú önkormányzati rendelet Gödöllő Város Helyi Építési Szabályzatáról (későbbiekben:HÉSZ)

1.3. A tervezési terület az Országos Területrendezési terv vonatkozásában

a./ Az Országos Szerkezeti tervlapja szerint a tervezési terület települési területbe sorolt.



ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

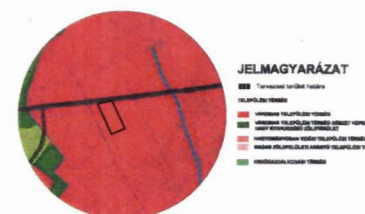
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Települési térség
- Települési terület 1000 ha fölött

A tervezési terület nem érintett az OTTr övezeti tervlapjaival

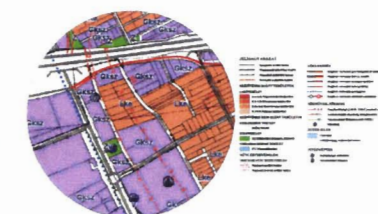
1.4. Az Agglomerációs Terv és a TSZT összehangja

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve 2005 évben került elfogadásra, melynek térségi területfelhasználási kategóriái, valamint térségi övezetei az OTTr-rel összehangban az agglomerációban lévő települések hatályos településszerkezeti terveiben jelölt meglévő és tervezett területfelhasználási kategóriái alapján kerültek meghatározásra.

A BATrT és a TSZT összehangjának vizsgálatát a VÁTI Kft-től megrendelt hivatalos BATrT tervlapok alapján készítettük el. A táblázatban a BATrT elemeit vettük alapul és a terv-hierarchiában "alatta" lévő TSZT területfelhasználási egységekkel állítottuk szembe, vetettük össze.



BATrT szerkezeti tervének kivágata



TSZT kivágata

A vizsgálat alapján elmondható, hogy a területi- és településrendezési terv szerkezeti tervlapjai szinkronban vannak egymással.

1.5. Hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

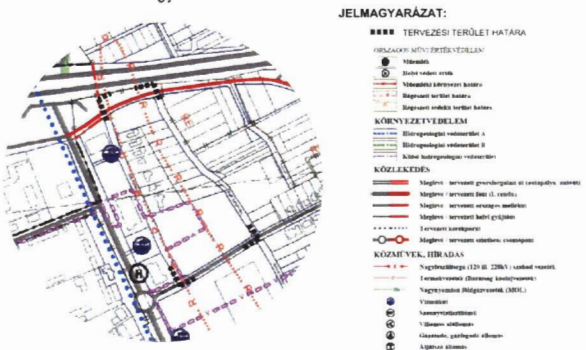
a.) 85/2009. (IV.23.) sz. Kt. Határozattal jóváhagyott Város Településszerkezeti tervének a tervezési terület vonatkozásában

A TSZT övezeti tervlapja GKSZ és Lke területfelhasználási egységekre sorolja a tervezési területet, aminek nyugati fele régészeti területtel érintett. Továbbá az M3-as autópút mellé új helyi gyűjtőutat jelöl ki mely a tervezési területre is kihatással van.



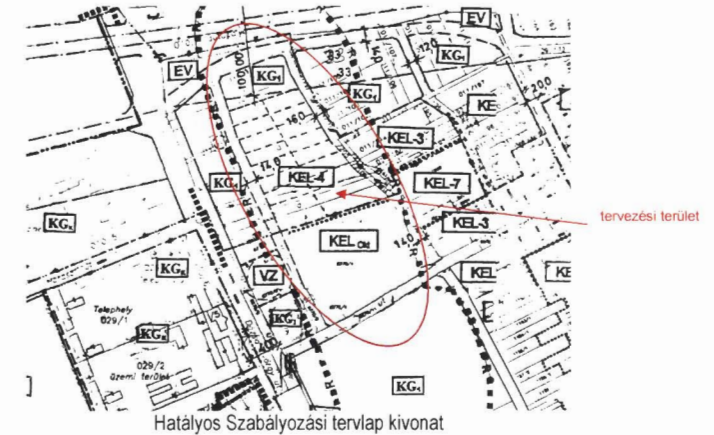
TSZT kivágat

A TSZT védelmi és korlátozási tervlapján a tervezési tömbre vonatkozóan ábrázolásra került a régészeti terület- és a szomszédos tömbben található vízmű kutak külső hidrogeológiai védőterület kiterjedésének határai, mely a tervezési terület egy részét is érinti.



TSZT védelmi és korlátozási tervlapjának kivágata

b.) 2001. évi 16. (V. 2.) számú önkormányzati rendelet Gödöllő Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének területre vonatkozó előírásai:



Hatályos Szabályozási terlv kivonat

HÉSZ tervezési területre vonatkozó előírásai:

AZ ÖVEZET JELE	KEL-OKT
----------------	---------

A területen belül elhelyezkedő, illetve elhelyezendő önálló alapfokú oktatási-nevelési funkciójú épületek (általános iskola, óvoda, bölcsőde) külön építési övezetbe (KEL-OKT) sorolandók, az alábbi beépítési feltételekkel:

- Az építési övezet telkein az adott funkcióknak megfelelő épületek helyezhetők el, a kialakult állapothoz igazodó beépítési móddal, környezetéhez illeszkedő kialakítással.
- Az építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 1,0. Az engedélyezhető maximális beépíthetőség: 30%.
- ¹Az engedélyezhető maximális építménymagasság 7,5 m.
- A legkisebb zöldfelületi arány az építési övezetben: 50 %.
- ²Telekalakítás nem engedélyezhető.
- Az oktatási intézmények parkolóigénye – parkolók kialakítására megfelelő – közterületek igénybevételével biztosítható.

AZ ÖVEZET JELE	KEL-4	KEL-4	
		O	30%
BEEPITÉSÍ MOD	oldalhatáros	5,0 m	800 m ²
ÉPÍTÉSÍ VONAL /előkert/	10,0, 20,0 m szabályozási terv szerint		
MIN. OLDALKERT	szabályozási terv szerint, déli oldalon min 6,0 m		
MAX. BEEPÍTTÉSSÉ	30%		
MAX. SZINTSZAM	P _{ince} + F + T		
MAX. SZINTTERÜLETSÜRÜSÉ	0,7		
MAX. ÉPÍTMÉNÝMAGASSÁ	5,0 m		
MAX. UTCAI HOMLOKZATMAGASSÁ	5,0 m		

¹ Módosította: 25/2008. (IX. 26) sz. önk. rendelet. Hatályos: 2008. X. 1-től.

² Módosította: 25/2008. (IX. 26) sz. önk. rendelet. Hatályos: 2008. X. 1-től.

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Székhely, Műterem 1183 Budapest Üllői út 455
Tel. 290-9761 291-1730, Fax 290-9191 E-mail telepules@kasib.hu

HOMLOKZATSZELESSEG	Egy síkban max 10 m az e feletti rész épületelem-mozgatással kell kialakítani
MIN TELEKTERÜLET	800 m ²
MIN TELEKSZELESSEG	18.0 m
MIN TELEKMÉLYSEG	35.0 m
TETŐGERINC JELLEGE	a kötelező építési vonal mellett utcaval párhuzamos gerinc
TFTO HAJLASSZÖGF	30-45°
MAX TETŐGERINC MAGASSAG	9.0 m
TFTÓFEDES ANYAGA	piros tóna antracit cserep vagy pala
MAX LAKÁSSZÁM	2
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	Teljes
MELLEKEPÜLET	csak a főépülettel összeépítve
KERÍTÉS	max 1,20-g tomor kerítés s készíthető e feletti max 1,80 magas 70%-ban attört (a kapuzat kivételével)
GEPKOCSITÁROLÁS	telken belül
MIN ZÖLDFELÜLET	60%
HOMLOKZATI ANYAGHASZNÁLAT	jellemzően vakolt kivitelű mely nem teljes felületen teglával fával ill követ burkolható

3. GAZDASÁGI TERÜLETEK

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET 1

AZ ÖVEZET JELE	KG-1
-----------------------	-------------

KG-1 Rögsi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

A Az autopalya melletti vállalkozási terület, ahol huzamosabb emberi tartózkodást nem igénylő - lakófunkció nem létesíthető - kereskedelmi, szolgáltató létesítmények helyezhetők el

A beépítés szabályozási szempontjai, keretfeltételei

- szabadonálló beépítéssel, legfeljebb 5,0 m homlokzat- és 9,0 m tetőgerinc-magasságú FSZ + magastető 30-40°-os tetőhajlásszögű, jellemzően utcaval párhuzamos tetőgerincű épület építhető
- ³ a legkisebb b beépíthető telekméret 1600 m² Minimális telekszelesseg 40 m, minimális telekmélység 20 m vagy a szabályozási tervben meghatározott kötelező szabályozási vonalak szerint Az előkert merete az utcáról 8,0 m, hátsó- vagy oldalkert az autopalya fele 10,0 m.
- a telek beépítettsége legfeljebb 40%, a legnagyobb fedettség (épület m²/telek m²) 0,60 lehet,
- a terület csak a zárvadó fal megepítése után építhető be,
- az ingatlanok autopalya felőli részén többszintes (fa + cserje) novenyzettelépités kötelező.
- melléképület, főépület nélküli kerítés és ideiglenes építmény nem építhető, gongyolég szabadon nem tarolható, nyílt szini raktározás, kereskedés nem folytatható,
- építési engedély csak komplex környezeti hataselemzés és környezetvédelmi szakhatóság engedély alapján adható.
- a telkeket teljes közművel kell ellátni,
- maximális kerítésmagasság 1,80 m lehet, 70%-ban attört

³ Módosította. 25/2008. (IX. 26.) sz. önk. rendelet. Hatályos: 2008. X. 1-től

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Székhely, Műterem 1183 Budapest Üllői út 455
Tel. 290-9761, 291-1730, Fax. 290-9191, E-mail: telepules@kasib.hu

1.6. Tulajdoni vizsgálat

Lásd: mellékelt Tulajdon vizsgálat című tervlapot

Ingatlan helyrajzi száma	Ingatlan tulajdonosa	Földrészlet területe (m ²)
6986/1	Magán személy	2118 m ²
6986/2	Magán személy	1382 m ²
6986/3	Magán személy	1239 m ²
6986/4	Magán személy	1166 m ²
6986/5	Magán személy	1098 m ²
6986/6	Magán személy	1070 m ²
6986/7	Magán személy	1046 m ²
6986/8	Magán személy	1023 m ²
6986/9	Magán személy	1001 m ²
6986/10	Magán személy	1075 m ²
6986/11	Magán személy	1132 m ²
6986/12	Magán személy	1166 m ²
6986/16	Magán személy	1295 m ²
6986/18	Magán személy	2755 m ²
6986/19	Magán személy	1792 m ²
6986/20	Magán személy	1876 m ²
6988	Gazdasági társaság	5039 m ²
6270/21	LIDL Magyarország Bt.	8423 m ²
6270/22	LIDL Magyarország Bt.	6295 m ²
6270/23	LIDL Magyarország Bt.	6244 m ²
6992/1	Magyar Állam	511 m ²
6992/2	Magyar Állam	113 m ²
6992/3	Gödöllő Város Önkormányzata	7299 m ²
6991	Gödöllő Város Önkormányzata	3120 m ²
6985	Gödöllő Város Önkormányzata	3148 m ²
6914	Gödöllő Város Önkormányzata	174 m ²
6913	Gödöllő Város Önkormányzata	195 m ²

2. Közlekedés vizsgálat

2.1. Közúti közlekedés, parkolási vizsgálat

A Város közlekedés-földrajzi helyzete kedvezőnek mondható. Az M3 autópálya kapcsolatot biztosít nyugati irányba Budapest és az agglomeráció, míg keleti irányban Miskolc felé. A települést átszelő 3. sz. I. rendű főút egyben Gödöllő kelet-nyugati tengelye is, amely további kapcsolatokat biztosít a Város számára Aszód és Budapest felé. A település központjából északi irányban leágazó Dózsa György út szintén I. rendű főút, mely Szada illetve Vác felé biztosít közúti kapcsolatokat.

A tervezési terület közvetlen szomszédságában halad el az M3-as autópálya, melyről közvetlen leágazással nem érintett a tervezési terület, attól mintegy 650 m-re van kiépített lehajtó. A Dózsa György útról a Thegze Lajos (mely települési gyűjtőútként funkcionál) utcára lehajtva közelíthető meg a tervezési terület. A tömböt határoló Otto Ferenc utca és Márki Sándor utca kiszolgáló utak, melyek közül az előbbin teljes hosszában, utóbbin csak a 6986/1 hrsz-ú ingatlanig van kiépített aszfalt burkolat. Az Északról határos 6992 hrsz-ú út tulajdoni lapja szerint kivett út, melyen jelenleg nincs kialakítva szilárd útburkolat.

A tervezési területet határoló utak:

Thegze Lajos utca:

Szabályozási szélessége a tervezési szakaszon: 16 m
2X1 sávós gyűjtő út – aszfaltburkolattal ellátva

Márki Sándor utca:

Szabályozási szélessége a tervezési szakaszon: 14 m
2X1 forgalmi sávós kiszolgáló út– aszfaltburkolattal csak a 6986/1 hrsz.-ú ingatlanig van ellátva

6992 hrsz.-ú utca:

Szabályozási szélessége a tervezési szakaszon: változó 27m-40m
Tervezett gyűjtőút – jelenleg földút

Otto Ferenc utca:

Szabályozási szélessége a tervezési szakaszon: 14 m
2X1 sávós kiszolgáló út – aszfaltburkolattal ellátva

(lásd: összefoglaló vizsgálat és közlekedéshálózat rajzi munkarészt)

2.1.1 Közúti lámpás csomópont vizsgálat, parkolási vizsgálat

2009. 09. 01-én reggel 7 – 8 óra között Irodánk munkatársai forgalomszámálást végeztek a Dózsa György út és Thegze Lajos utca kereszteződésében kiépített jelzőlámpás csomópontban.

A jelenlegi jelzőlámpás kialakítás a következőképpen alakul:

- Gödöllő felől, Szada felé jelzőlámpán keresztül lehet behajtani a jelzőlámpás csomópontba. A forgalom nagysága ebben az irányban a következő: délelőtti MOF: 590 E/h, délutáni MOF: 957 E/h. A Thegze Lajos utca felé kis ívű osztályozó sávon keresztül lehet megközelíteni a fejlesztési területet jelzőlámpás szabályozás nélkül, a forgalom nagysága ebben az irányban: MOF: 60 E/h.

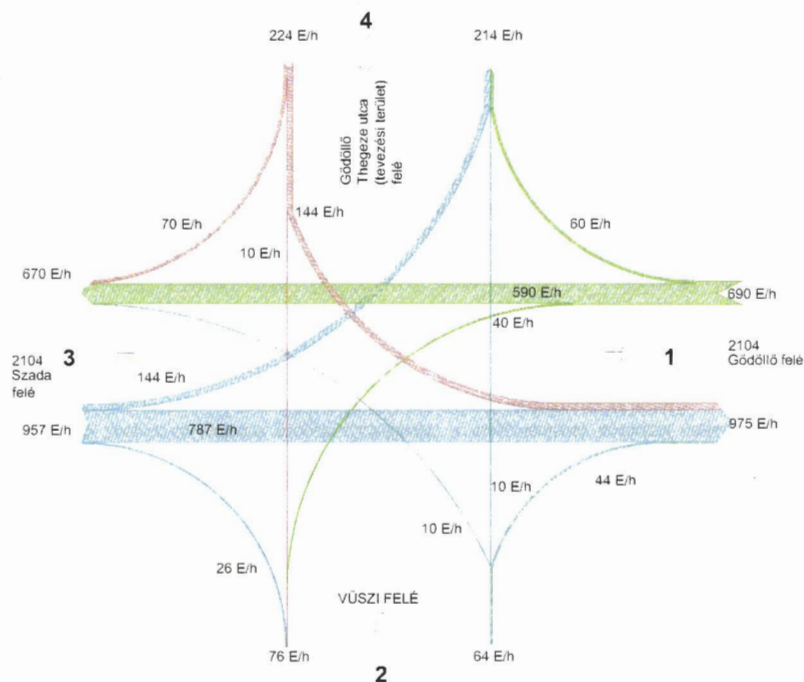
A külön sávosztályozóból jelzőlámpás csomóponton keresztül lehetséges a VÚSZI cégeket megközelíteni nagy ívű balra történő kitéréssel, a forgalom nagysága ebben az irányban: MOF: 40 E/h.

- Szada felől Gödöllő felé a jelzőlámpán keresztül lehet behajtani a csomópontba, a forgalom: délelőtti MOF: 957 E/h, délutáni MOF: 590 E/h. A VÚSZI cégeket kis ívű jobbra kitéréssel, sávval lehet megközelíteni a jelzőlámpák előtt (MOF:26E/h). Szada felől a Thegze L. utcába jelzőlámpás csomóponton keresztül nagy ívben lehet becsatlakozni (MOF:144E/h).
- A VÚSZI cégek felől a jelzőlámpás csomóponton keresztül egyenesen közelíthető meg a Thegze utca (MOF:10 E/h), valamint a Dózsa György út Gödöllő felé kis ívű jobbra történő kitéréssel (MOF:44 E/h). Szada felé nagy ívű balra történő kitéréssel lehet becsatlakozni a jelzőlámpás csomóponton keresztül (MOF:10 E/h).
- A Thegze L. utcából a jelzőlámpás csomóponton keresztül egyenesen megközelíthetőek a VÚSZI cégek (MOF:10 E/h). Nagy ívű balra történő kitéréssel lehet becsatlakozni a (2104.sz II. rendű főút) Dózsa György út Gödöllő felé haladó forgalmi sávjába (MOF: 144 E/h). A Thegze L. utcából egy kis ívű jobbos kitéréssel lehet becsatlakozni a Dózsa György út Szada felé haladó forgalmi sávjába. E szakasza a csomópontnak egyszerű „elsőbbségadás kötelező” táblával szabályozott (MOF: 70 E/h). A mérés során a csomópont forgalmát irányonként és járműosztályonként megkülönböztettük (lásd 1. A 2009. 09. 01-én készült forgalomszámálást bemutató ábra és táblázat).

1. táblázat A 2009. 09. 01-én készült forgalomszámálást bemutató táblázat

Fázisok	Megnevezés és I. program kapacitás	Mérés-hely: A csomópontban											Dózsa György út és a Thegze utca		
		Időjárás	Számított út:									2009.09.01			
			SZG K	K T G K	BUSZ E	BU SZ CS	KNT GK	N T G K	PO TK TG K	NYS ZER	SPEC	M K P	KPF	(Lassú járművek)	MO F (E/h)
1-es fázis	Szada felől Gödöllő felé	1095	648	36	24	12	26	20	12	15	5	5	4	957	12.61
	Gödöllő felől Szada felé	1005	423	18	36	13	7	5		10	1	6		690	31.34
2-es fázis	Szada felől a tervezési terület felé	255	72	7										144	43.53
	Gödöllő felől a VÚSZI felé	150	40											40	73.33
3-as fázis	Tervezési terület felől Gödöllő felé	255	72	7										144	43.53
	VÚSZI felől Gödöllő, Szada valamint a tervezési terület felé	255	48	16										64	74.90
Egység-jármű			1.00		1.8	2.5	1.8	2	2.5	2.5	2.5	0.7	0.3	2.5	

1. ábra A 2009. 09. 01-én készült forgalomáramlási ábra a Dózsa György út és Thegze Lajos utca kereszteződésében kiépített jelzőlámpás csomópontban



	1	2	3	4	Ö
1	975	2104	670	224	3973
2	2104	64	214	76	2618
3	957	2104	670	224	3955
4	214	214	224	76	728
Ö	3973	2618	3955	728	11274

A mérés eredményeként megállapítható, hogy a jelenlegi MOF-hoz tartozó jelzőlámpás program-beállításokban kapacitás tartalékok vannak, amelyek minimuma 12 %, maximuma 75 % között van az egyes forgalmi sávoknál.

2.2. Tömegközlekedési hálózat vizsgálata

Jelenleg a Dózsa György úton közlekedik helyközi tömegközlekedési járat.

(lásd: tömeg közlekedéshálózat vizsgálat+javaslat rajzi munkarészt)

2.3. Gyalogos és kerékpár hálózat vizsgálata

A terület gyalogoshálózata jól kiépített, az igényeket jól ellátja. Kiépített kerékpárút nem található a terület közvetlen szomszédságában. A Dózsa György útra a Város Közlekedési koncepciója tervezetten kerékpárút kiépítését javasolja.

3. Közműellátás vizsgálata

3.1. Vízellátás

A tervezési területen:

- Márki Sándor-
- Thegze Lajos-
- Ottó Ferenc utcákban találhatóak vízvezetékek.

A tervezési tömb közvetlen szomszédságában a 6887 hrsz-ú ingatlanon É-2-es jelű ivóvíztermelő kút található, melynek külső védőidomának felszíni vetülete érinti a 6270/22 hrsz-ú ingatlant. A 6270/21-23 hrsz-ú ingatlanok a Gödöllő Északi vízbázis hidrológiai „B” védőövezetében található.
(lásd: egyesített közműenplán rajzi munkarészt)

3.2. Csatornázás

A tervezési területen kiépített elválasztott rendszerű gravitációs és nyomott csatornahálózat van.

(lásd: egyesített közműenplán rajzi munkarészt)

3.3. Gázellátás

A tervezési területen:

- Márki Sándor-
- Thegze Lajos-
- Ottó Ferenc utcákban

találhatóak gázvezetékek.

(lásd: egyesített közműenplán rajzi munkarészt)

3.4. Villamos energia ellátás

A tervezési területen:

- Márki Sándor-
- Thegze Lajos-
- Ottó Ferenc utcákban találhatóak elektromos vezetékek.

(lásd: egyesített közműenplán rajzi munkarészt)

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Székhely, Műterem: 1183 Budapest Üllői út 455.
Tel.: 290-9761, 291-1730; Fax: 290-9191, E-mail: telepules@kasib.hu

3.5. Hírközlési hálózat

A tervezési terület hírközlési hálózattal ellátott.

(lásd: egyesített közműenplán rajzi munkarészt)

5. Zöldfelület vizsgálat

5.1. Telken belüli zöldfelületek

Az összefoglaló vizsgálaton jól látszik, hogy a tervezési terület jelenleg nagyrészt beépítetlen, felhagyott, melynek északi részén egy telephely, attól délebbre családi házak helyezkednek el, illetve folyamatban van néhány lakóépület építése.

A déli, beépítetlen terület rész növényállományát tekintve értékesnek mondható, tervszerűen ültetett változó fajösszetételű disznóvénnyekből áll, melyet a mellékelt fotódokumentáció szemléltet. A cserjeszintre főleg a hamvas gyöngyvesző (*Spiraea x cinerea* 'Grefsheim'), valamint a japán gyöngyvesző (*Spiraea japonica* 'Little Princess') a jellemző. A lombkoronaszintben a legnagyobb számban a kislevelű hárs (*Tilia cordata*), az oszlopos kínai nyár (*Populus simonii* 'Fastigiata'), a korai juhar (*Acer platanoides* 'Crimson King'), valamint a japánakác (*Sophora japonica*) található meg a területen, de előfordul a kocsányos tölgy (*Quercus robur*), valamint a vörös tölgy (*Quercus robur*) is. Az említett disznóvénnyek közül a kevésbé értékes egyedek közül a fehérekác (*Robinia pseudoacacia*) és a keskenylevelű ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*) a jellemző. A fák többnyire 10 cm-es törzsátmérővel rendelkeznek, melyből arra lehet következtetni, hogy valószínűsíthetően egyszerre lettek telepítve.

A további beépítetlen területek gyepes zöldfelületek. A magánterületek lakóházai mellett többnyire rendezett, ápolat kertek találhatóak. A telkek fásitottsága kedvező lakókörnyezetet biztosít.

5.2. Közterületi zöldfelületek

A tervezési területet határoló utcák zöldfelülete ápolat, rendezett közterület, a zóldsávokba ültetett fák a közelmúltban lettek telepítve. Kedvező adottság, hogy az utak mentén nincsenek légvezetékek, így a fasorok fajának megválasztásakor nem volt méretbeli korlát. A fasorok esetében a virágos kőris (*Fraxinus ornus*), a kislevelű hárs (*Tilia cordata*), valamint a fehér akác (*Robinia pseudoacacia*) került kiültetésre, melyek mindgyike közepes, és nagy lombkoronát növelő sorfa. A tervezési területen a meglévő telephely felől határoló közterület még elhanyagolt, burkolatlan földút, ezért zöldfelülete is rendezetlen.

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Székhely, Műterem: 1183 Budapest Üllői út 455.
Tel.: 290-9761, 291-1730; Fax: 290-9191, E-mail: telepules@kasib.hu

6. Környezetvédelem

6.1. Talaj, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelet által módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján a település a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny területnek számít, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi kategóriába tartozik. A tervezési területet felszíni vízfolyás nem érinti. A 6270/22 hrsz-ú ingatlanon található É-2 jelű ivóvíztermelő kút külső védőidomának felszíni vetülete, valamint a 6270/21-23 hrsz-ú ingatlanok a Gödöllő Északi vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezete.

A terület közvetlen közelében nagy forgalmat bonyolító M3-as autópálya, valamint az arra felvezető Dózsa György út a véderdők, védőfásítások hiányában potenciális közlekedési eredetű talajszennyező forrás. A szennyezőanyagok először a levegőbe jutnak, majd a részecskék ülepedése és a csapadék kimosó hatása következtében kerülnek a talajra és a talajvízbe. Bár a talajra, illetve a felszín alatti vizek állapotára vonatkozóan nem készültek vizsgálatok, nem feltételezhető szennyezés a múltbéli vagy jelenlegi tevékenységekből adódóan.

6.2. Levegő-tisztaság védelme

Levegőtisztaság-védelmi szempontból, az 1/2005. (I. 13.) KvVM rendelet által módosított 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettség agglomerációk és zónák kijelöléséről, a települést az 1. kategóriába sorolja, mely Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti. Ennek alapján a kén-dioxid és benzol tekintetében az „E” zónacsoportba tartozik, mely szerint a felső és az alsó vizsgálati küszöbérték között van a légszennyezettség. Szén-monoxid tekintetében a „D” zónacsoportba tartozik, melyre jellemző, hogy a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték közötti a légszennyezettség. A szilárd légszennyező tekintetében van a „C” zónacsoportban, ahol a légszennyezettségi határérték és a tűrőhatár között van a légszennyezettség. A nitrogén-dioxid és a talajközeli ózon koncentráció tekintetében viszont a „B” zónacsoportba tartozik, ahol meghaladja a légszennyezettségi határértéket és a tűrőhatárt is.

Jelentős mértékű közlekedési eredetű légszennyezést az M3-as autópálya és a Dózsa György út személy- és tehergépjármű forgalma eredményez. A közlekedési eredetű emissziót jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok, ólom és telítetlen szénhidrogének alkotják. Ezek közül az ólom és a telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le. A véderdősávok hiányoznak az autópálya mellett, melyek a környezetterhelést lennének hivatottak csökkenteni. Bár a tervezési terület ezekről a nagy forgalmú utaktól távolabb helyezkedik el, környezetterhelésük kihat a területre is.

Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatbázisba önbevallás alapján bekerülő telephelyek esetében adódik kibocsátás, melyek alapján a tervezési terület közvetlen közelében a Tegeze utcában található TESCO áruház, a Haraszti úton található Állami Autópálya Kezelő Zrt, valamint a Lear Corporation Hungary Kft, a Kenyérgyári úton található MÁV IK Kft, illetve a Dózsa György úton található SONY Hungária Értékesítő és Szolgáltató Kft és Volánbusz Zrt. légszennyező anyagot bocsát ki, így pontszerű emissziós forrásnak kezelendő.

6.3. Zaj és rezgésterhelés

Egy terület általános zajterhelését a közúti közlekedésből és az üzemi tevékenységből származó zaj mértéke jellemzi. A tervezési terület zajterhelését jellemzően a közlekedési eredetű zaj mértéke határozza meg, mely az M3-as autópálya háttérterheléséből és a Dózsa György út forgalmából adódik.

A tervezési területen a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet határértékeit kell figyelembe venni.

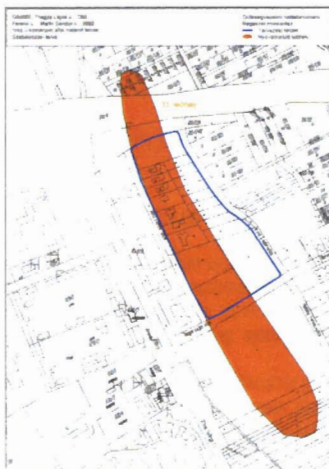
6.4. Hulladékkezelés

A tervezési terület környezetében a kommunális hulladékok gyűjtése megoldott. A kommunális szilárd hulladékot szervezett keretek között a települési hulladéklerakóba szállítják.

Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) alapján a tervezési terület környezetében jelentős mennyiségű hulladék képződik a szomszédos Tesco bevásárlóközpontban, a Renault Autószalonban, a Gödöllői Híradástechnikai Gyár területén, valamint a Dózsa György út 160. alatt található telephelyen.

7. Kulturális örökségvédelem

A tervezési területen műemléki, vagy helyi védettség alá tartozó épület nem található. A TSZT alapján feltüntetett 33. régészeti lelőhely található a tervezési területen. A régészeti lelőhelyre vonatkozó részletes vizsgálat és javaslat az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezet része, amely jelen dokumentáció mellékletét képezi.



A tervezési terület a 33.sz. régészeti lelőhely vonatkozásában

TERVJAVASLAT**1. A tömb beépítésének koncepciója**

A tömb északi felén található **KG-1** kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe sorolású 6988 hrsz-ú ingatlanon jelenleg telephely üzemel, annak további fejlesztése nem várható.

A tömb középső részén található 16 db **KEL-4** kertvárosi lakóterületbe sorolt ingatlanokból 7 db már jelenleg is beépített, a maradék 9-ből 3 db telken jelen terv készítésekor jogerős építési engedélyek alapján folynak a kivitelezési munkák, a többi ingatlan beépítése is várható tekintettel a tömb gyors fejlődésére.

A tömb déli részén található 6270/21-; 6270/22- 6270/23 hrsz-ú **KEL_{okt}** alapfokú oktatási építési övezetbe sorolt ingatlanon a jelen terv keretein belül, a hatályos TSZT-ben jelölt gazdasági kereskedelmi -szolgáltató területfelhasználási kategória szerinti övezet módosítása után kereskedelmi áruházak építése tervezett. A 3 ingatlan összevonását követően két ütemben egy bruttó 2407,139 m² alapterületű élelmiszer áruház megépítése tervezett 146 parkolóval, majd az élelmiszer kereskedelmi funkciót kiegészítő 3536,985 m² alapterületű bevásárló üzletsor építése további 152 parkolóhellyel.

A két ütem megvalósulása után a beépített terület bruttó 5944,124 m², míg a hozzá tartozó parkolóhelyek száma összesen 298 db lenne (beleértve a mozgáskorlátozottak számára fenntartott parkolóhelyeket is).

(lásd: környezetalakítás I. ütem és környezetalakítás II. ütem tervlapot)

Jelen szabályozási terv keretein belül az alábbi hatályos TSZT övezeteivel megfelelő új építési övezetek meghatározása javasolt:

KG-1	→	GKSZ-S3
KEL_{okt}	→	GKSZ-S2
KEL-4	→	Lke 4

A tervezett beruházás telepítésének részletes koncepciója:**I. ütemben megvalósítandó kereskedelmi élelmiszer áruház és kiszolgáló létesítményei:**

Első ütemben egy 1300-1400 m² eladóterű, négy a parkolók felől különálló bejárattal rendelkező üzlethelyiség valósulna meg (kb. 150-200 m²), az áruházhoz tartozó 146 parkolóhellyel együtt (OTEK ide vonatkozó előírásainál több parkolóhelyet építve), valamint az azok kiszolgálására szükséges utak. Az első ütemhez az összes közúti kapcsolat is kiépítésre kerülne a közterületi ingatlanok felől, mind a Thegze Lajos utcáról tervezett egy, mind pedig az Ottó Ferenc utcáról tervezett két útsatlakozással. Az Ottó Ferenc utca két útsatlakozása közül a Thegze Lajos utcától távolabbra eső csak árubeszállítási célokat szolgálna.

Az áruház és kiszolgáló létesítményei által fel nem használt terület a második ütem megvalósulásáig zöldfelületként kerülne „hasznosításra”.

(Lásd: környezetalakítás I. ütem tervlapot)

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Székhely, Műterem: 1183 Budapest Üllői út 455
Tel. 290-9761, 291-1730; Fax.: 290-9191, E-mail: telepules@kasib.hu

II. ütemben megvalósuló bevásárló üzletsor és kiszolgáló létesítményei

Az étel-miszer áruház megépítése után a vásárlói igények figyelembe vétele mellett egy bruttó 3537 m² alapterületű bevásárló üzletsor telepítése a cél. A bevásárló üzletsor építészeti arculata követné a már korábban megépült áruház építészeti arculatát, mely szerves egységet képezne az étel-miszer áruházzal és megépült parkolóival.

A bevásárló üzletsor épületén belül 350 és 650 m² közötti alapterületű üzlethelyiségek kerülnének kialakításra. Az üzlethelyiségek árubeszállítása a beépítési tervszerint az ingatlanon belül kiépített szerviz úton valósulna meg. A második ütem építésekor közterületek felé új utcátlakozás megnyitására nincs szükség. Ekkor valósul meg a parkolók teljes számú kiépítettsége (298 db) is.

(lásd: környezetalakítás I. ütem és környezetalakítás II. ütem tervlapot)

2. A koncepció megvalósulását szolgáló építési övezetek módosításai

A TSZT-ben jelölt területfelhasználási egységeknek megfelelő új építési övezetek meghatározása:

- **GKSZ-S2** – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet
- **GKSZ-S3** – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet
- **Lke-4** – Kertvárosi lakóterület

A tervezési terület beépítésének intenzitása nem növekedhet a módosítások által, ez feltétele az Étv. 9/A§-ban előírt gyorsított eljárásnak, melyet az alábbi táblázat hivatott igazolni.

Jelenleg hatályban lévő építési övezet (beépítési %-a és szinterületi mutatója):	Új építési övezet(beépítési %-a és szinterületi mutatója):	Az étsorolással érintett ingatlanok
KEL_{okt} (30%;-)	GKSZ-S2 (30%; 0,85)	6270/21-; 6270/22- 6270/23
KG₁ (40%;-)	GKSZ-S3 (40%; 0,85)	6988
KEL-4 (30%;-)	Lke-4 (30%;0,4)	6986/1-12; 6986/16; 6986/18-20

3. A tömb beépíthetőségére javasolt előírások**3.1. Beépítésre szánt területek**

Tekintettel arra, hogy a tervezési területre jelenleg hatályban lévő szabályozási tervlapon meghatározott építési övezetek már nem egyeznek meg a terv készítése során hatályos OTÉK előírásokkal, ezért azok megváltoztatása vált szükségessé, melyet jelen dokumentáció hivatott megalkotni. Ennek megfelelően a korábbi fejezetben leírt új építési övezetek alkalmazása szükséges.

Az építési övezetekre vonatkozó részletes előírási javaslatok:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Székhely, Műterem: 1183 Budapest Üllői út 455
Tel. 290-9761, 291-1730, Fax. 290-9191, E-mail: telepules@kasib.hu

Gksz-S2 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

AZ ÖVEZET JELE	Gksz-S2	SZ	30%
		7,5 m	6000 m ²
BEEPITÉS MÓD	SZ = szabadonálló		
ELŐKERT	Építési hely szernt		
OLDALKERT	Építési hely szernt		
MAX BEÉPÍTETTSÉG	30 %		
MAX SZINTTERÜLET MUTATÓ	0.85		
MAX ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	7.5 m		
MIN ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	4.0 m		
MAX ÉPÍTHETŐ SZINTSZAM	P _{ince} + F + 1 + T		
MIN TELEKTERÜLET	6000 m ²		
MIN TELEKSZÉLESSEG	40 m		
MAX LAKASSZAM	0 (lakás nem építhető)		
ÉPÜLETEK SZÁMA	3		
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	Teljes (megújuló energiaforrások alkalmazása megengedett)		
KERÍTÉS	max 2.00 m magas		
GEPKOCSITÁROLÁS	telken belül		
MIN ZOLDFELÜLET	20 %		

EGYÉB:

- a) Telken belül elhelyezett reklámszlop maximális magassága 6 m lehet, melynek elhelyezését és megjelenését előzetesen a városi főépítéssel kell egyeztetni
- b) Az építési övezet ingatlanjainak zoldfelületeit 3 szintesen kell kialakítani A szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt helyen, az ingatlanon épülő létesítmények használatba vételi engedélynek feltételeként a mindenkon tulajdonosnak/kezelőnek cserjeszintet és fasort kell kialakítani 6 méteres tőtávolsággal, vagy magas növekedésű, brokzold növényssávtot kell telepíteni 0.8 méteres tőtávolsággal
- c) A területen lévő értékes faállomány pótlását az építési övezetre előírt zoldfelületi minimum terület nagyságon el kell vegezni telken belül A kivágandó fák törzsmérőjének összeget szorozva 1, 2-vel, elosztva 5-el a pótlandó fák darabszáma meghatározható A pótlandó fákknak kétszer iskolázott legalább 10 cm törzsmérőjű, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, lehetőség szerint honos egyedeknek kell lennie A telekhatár menti beültetési kötelezettségből eredő 6 méteres tőtávolsággal telepített fasor darabszáma beleszámítható a fapótlási kötelezettségből adódó fatelepítésbe
- d) Az övezet telkeire max 3 főépület helyezhető el, amelyek elhelyezésének feltételei elvi építési engedélyben tisztázandók

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Székhely, Műterem 1183 Budapest Üllői út 455
Tel. 290-9761, 291-1730, Fax 290-9191, E-mail telepules@kasib.hu

Gksz-S3 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

AZ ÖVEZET JELE	Gksz-S3	SZ	40%
		7,5 m	2000 m ²
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ = szabadonálló		
ELŐKERT	Építési hely szerint		
OLDALKERT	Építési hely szerint		
MAX BEÉPÍTETTSÉG	40 %		
MAX. SZINTTERÜLET MUTATO	0,85		
MAX ÉPÍTMENYMAGASSÁG	7.5 m		
MIN EPITMENYMAGASSÁG	4,0 m		
MAX EPITHETŐ SZINTSZAM	Pince+ F + 1 + T		
MIN TELEKTERÜLET	2000 m ²		
MIN TELEKSZELESSEG	40 m		
MAX LAKASSZÁM	0 (lakás nem építhető)		
EPULETEK SZAMA	3		
KÖZMŰVESITETTSÉG	Teljes (megújuló energiaforrások alkalmazása megengedett)		
KERITES	max 2.00 m magas		
GEPKOCSITAROLÁS	telken belül		
MIN ZÖLDFELÜLET	25 %		

EGYÉB:

- Telken belül elhelyezett reklámozlop maximalisa magassaga 6 m lehet, melynek elhelyezését és megjelenését előzetesen a városi főépítéssel kell egyeztetni
- Az építési övezet ingatlanjának zöldfelületeit 3 szintesen kell kialakítani
- Az övezet telkeire max 3 főépület helyezhető el, amelyek elhelyezésének feltételei elvi építési engedélyben tisztázandóak
- Területre tervezett épületek, építmények építési engedélyezési terveit a helyi építészeti-műszaki tervtanácsnak véleményeznie kell

Lke-4 Kertvárosias lakóterület

AZ ÖVEZET JELE	LKE-4	O	30%
		5,0 m	800 m ²
BEEPITESI MOD	oldalhatáros		
EPITESI VONAL /előkert/	10.0, 20.0 m szabályozási terv szerint		
MIN OLDALKERT	szabályozási terv szerint, deli oldalon min 6.0 m		
MAX BEEPITETTSÉG	30%		
MAX SZINTSZAM	Pince + F + T		
MAX SZINTTERULETSÜRUSEG	0.7		
MAX EPITMENYMAGASSAG	5,0 m		

1377/2009

21

ISO 9001:2000. szerint, TÜV Rheinland Euroqua által tanúsítva

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Székhely, Műterem 1183 Budapest Üllői út 455.
Tel.. 290-9761, 291-1730; Fax.. 290-9191, E-mail: telepules@kasib.hu

MAX. UTCAI HOMLOKZATMAGASSÁG	5,0 m
HOMLOKZATSZÉLESÉG	Egy síkban max. 10 m, az e feletti részt épülettömegmozgatással kell kialakítani
MIN. TELEKTERÜLET	800 m ²
MIN. TELEKSZÉLESÉG	18,0 m
MIN. TELEKMÉLYSÉG	35,0 m
TETŐGERINC JELLEGE	a kötelező építési vonal mellett utcával párhuzamos gerinc
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	30-45°
MAX. TETŐGERINC MAGASSÁG	9,0 m
TETŐFEDÉS ANYAGA	piros, barna, antracit cserép vagy pala
MAX. LAKÁSSZÁM	2
KÖZMŰVESITETTSÉG	Teljes
MELLÉKÉPÜLET	csak a főépülettel összeépítve
KERÍTÉS	max. 1.20-ig tömör kerítés is készíthető, e felett max. 1.80 magas, 70%-ban áttört (a kapuzat kivételével)
GÉPKOCSITAROLÁS	telken belül
MIN. ZÖLDFELÜLET	60%
HOMLOKZATI ANYAGHASZNÁLAT	jellemzően vakolt kivitelű, mely - nem teljes felületen - téglával, fával ill. kővel burkolható

4. Közműellátási javaslat**4.1. Víz közművek****4.1.1. Vízellátás**

A tervezett beruházás vízigénye: 15 m³/nap. Mivel a tervezési terület az É-2-s jelű kúttól 50 m távolságra található, ezért előzetes közműnyilatkozatban rögzítette feltételeit, mely jelen dokumentáció mellékletét képezi. Ezt az előzetes közműnyilatkozatot a terv véleményezési eljárása során az alábbiakkal egészítette ki:

A 6270/21, 22, 23.-as hrsz-ú ingatlanok mindhárom oldalán üzemel ivóvízvezeték, de a tervezett üzletközpont nagy „űzvíz igényét” csak a Thegze Lajos utcában üzemelő Na 400-as vezetékéről tudják biztosítani, meglévő méretű vízbekötés létesítése után. Egyebek tekintetében a 4228/633/09. számú Előzetes közműnyilatkozatban kiadottakat továbbra is fenntartják.

(lásd: DMRV Zrt. Előzetes közműnyilatkozatát)

4.1.2. Csatornázás

A szennyvízcsatorna vonatkozásában a szolgáltató DMRV Zrt. a terv véleményezési eljárása során az alábbiakat nyilatkozta:

Az ingatlanok előtt törzshálózat üzemel, tehát szennyvízcsatornára ráköthetők. A tervezett üzletközpont szennyvízeinek közvetlen befogadója az un. „Tesco” átemelő (annak megszűnéséig). Megszűnése után pedig a STOP-SHOP által épített szennyvízáttemelő a közvetlen befogadó. A befogadó átemelő hidraulikai ellenőrzését el kell végezni a plusz vízmennyiségre.

1377/2009

22

ISO 9001:2000. szerint, TÜV Rheinland Euroqua által tanúsítva

4.2. Energia közművek

4.2.1. Elektromos energiaellátás

A tervezett beruházás áramigénye: 3X700 A. A tervezett fejlesztés megvalósításához a szolgáltató a mellékletek között található „elvi közműnyilatkozatban” rögzített feltételeket szabta.

(lásd: ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató kft. Előzetes közműnyilatkozatát)

4.2.2. Gázellátás

A tervezett beruházás gázigénye: 30 m³/óra. A szolgáltató elvi nyilatkozatának beszerzése folyamatban van.

4.2.3. Távközlés

A tervezési területen a 37/2007 (XII.13.) ÖTM. rendelet 1.sz. melléklet 5 pontjában megfogalmazott elektronikus hírközlési építmények építési engedély és bejelentés nélkül elhelyezhetőek.

5. Közlekedési javaslat

5.1. Közúti közlekedés

Gödöllő Város Településszerkezeti Tervében a közlekedést érintő városfejlesztési célok között szerepel „a tervezett M31-es és városi elkerülő utak, a közúti haránt átkötések megvalósítása, a csomópont rendezése a város keleti részén (M3, 3-as út), a helyi közösségi közlekedés (szerkezet, jársűrítés), kerékpárút hálózat fejlesztése”. Ezáltal megvalósíthatóvá válik a „belváros rehabilitációjával egybekötött tehermentesítése”, valamint „ezzel párhuzamosan a Fötér-főutca program megvalósítása és a belváros térbeli kiterjesztése a Szabadság út tulajdálalára az Alsó-park bevonásával, a Szabadság úti csomópont forgalmának fokozatos csökkentése, az átjárhatóság (a gyalogos felületek) ezzel egyidejű növelésével. Így egy különleges, a város méretéhez képest nagy kiterjedésű, ligetes (benne a helyreállított Hattyús-tóval), terek együtteséből álló fórum alakítható ki.”

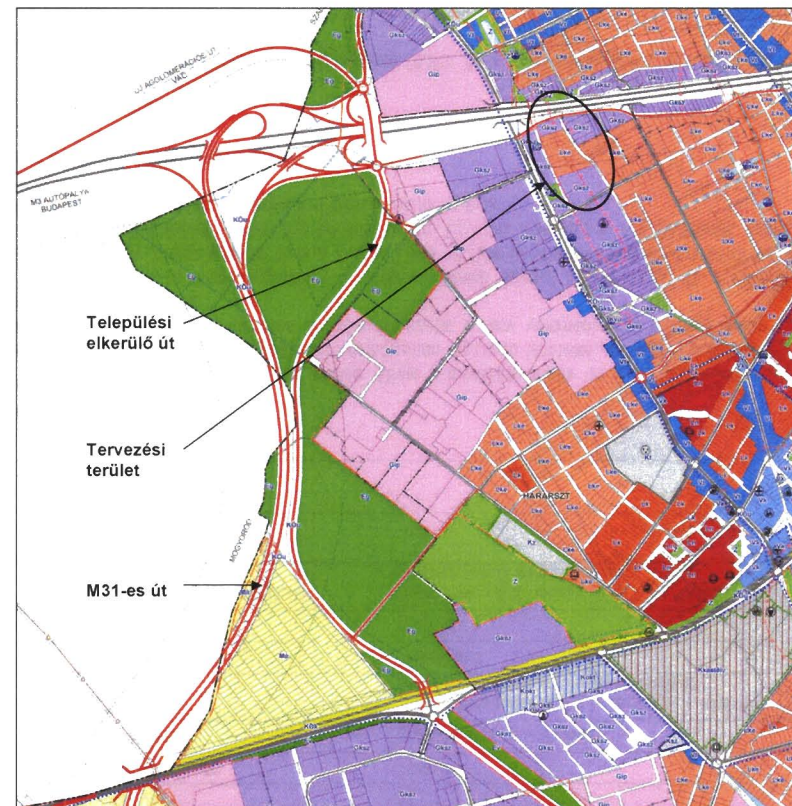
A TSZT „Közlekedésfejlesztés” című fejezetén belül meghatározásra kerültek a fentiekben leírtak megvalósításához is szükséges közlekedés-fejlesztési prioritások. Ezek egyik lényeges eleme, hogy a „nagy mennyiségű átmenő forgalmat az elkerülő utakra kell terelni. E nélkül a belső hálózaton is olyan torz igényeket kellene kielégíteni, ami amellelt, hogy soha nem sikerülne teljesen, folyamatosan rontaná a környezeti és forgalombiztonsági helyzetet.”

Ahogy a TSZT közlekedési munkarésze is kihangsúlyozza, a városon jelenleg nagy átmenő forgalom halad keresztül. Észak-déli irányban a Budapest körüli agglomerációs gyűrű forgalma terheli a Dózsa György utat, kelet-nyugati irányban a 3-as számú főút forgalma halad át a városközponton. Ennek a közlekedési konfliktusnak a feloldásaképpen a belső úthálózat hiányzó strukturális elemeit (forgalmi- és gyűjtőút hálózat) hálózattá kell fejleszteni.”

Fentieknek megfelelően, a jelen tervezési feladat közlekedési munkarészeinek kidolgozása során számoltunk a TSZT-ben leírt – jelen tervdokumentációban javasolt fejlesztésektől függetlenül is szükséges – közlekedés-fejlesztési elemnek, a települési elkerülő útnak a jövőbeni kiépítésével. Ennek

megvalósítását az M31-es út kiépítésétől függetlenül a települési önkormányzat továbbra is szükségesnek tartja és támogatja.

TSZT kivágat:



5.1.2. Közúti csomópont javaslat

A tervezett teljes (I-II. ütem) kiépítéssel rendelkező kereskedelmi létesítmény által gerjesztett forgalmat – amely a Dózsa György út és Thegze Lajos utca jelenlegi kiépített jelzőlámpás csomópontját, valamint a Rögös utcát (gyűjtőút) fogja terheli – az alábbi kikötésekből és a 2. sz táblázat szerinti összefüggésekből számoltuk ki:

Kikötések:

1. Az 3. sz. út Szada felőli szakaszáról a kereskedelmi létesítmény vásárló közönségének 15%-a érkezik.

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Székhely, Múterem, 1183 Budapest Üllői út 455.
Tel.: 290-9761, 291-1730; Fax.: 290-9191, E-mail: telepules@kasib.hu

2. A 3. sz. út Gödöllő felőli szakaszáról a kereskedelmi létesítmény vásárló közönségének 35%-a érkezik.
3. A Rögös utca felőli a kereskedelmi létesítmény vásárló közönségének 50%-a érkezi.
4. A tervezett létesítmény parkoló kihasználtsága 66%-os

2. táblázat az I. és II. beépítés ütem által gerjesztett forgalom növekmény a a Dózsa György út és Thegze Lajos utca kereszteződésében kiépített jelzőlámpás csomópontra

	OTÉK	TERVEZETT	A Rögös utca meghosszabbítása a Rét utcáig
A I-II. ütemben kiépülő parkoló száma:	163 db	298 db	-
Feltételezett kihasználtság a parkolóban(2/3):	108 db	202 db	-
Forgási sebesség	1 gépjármű/h		
Terhelés a csomópontra:	100 E/h		
Terhelés egyéb utcára			100 E/h
Összes terhelés (E/h)	200 E/h		
Összes terhelés (%)	100%		
	Gödöllő felől	Szada (M3-as) felől	Rögös utca felől terhelés a Thegze Lajos utcára
A csomóponti terhelés megoszlása	35%	15%	50%
A csomóponti terhelés az egyes irányokból	70 E/h	30E/h	100 E/h

A vizsgálat során a tervezett beépítés által gerjesztett forgalom 50-50 %-át vettük figyelembe a meglévő jelzőlámpás csomópontra, illetve a Rögös utcai gyűjtőútra. A jelzőlámpás csomóponti terheléseket tovább bontottuk a csomópont főforgalmi irányai között 70-30 %-os arányban megosztva. A gerjesztett forgalmat táblázatos formában a 3. számú táblázat, míg rajzi formában a 2. számú ábra tartalmazza.

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Székhely, Múterem, 1183 Budapest Üllői út 455.
Tel.: 290-9761, 291-1730; Fax.: 290-9191, E-mail: telepules@kasib.hu

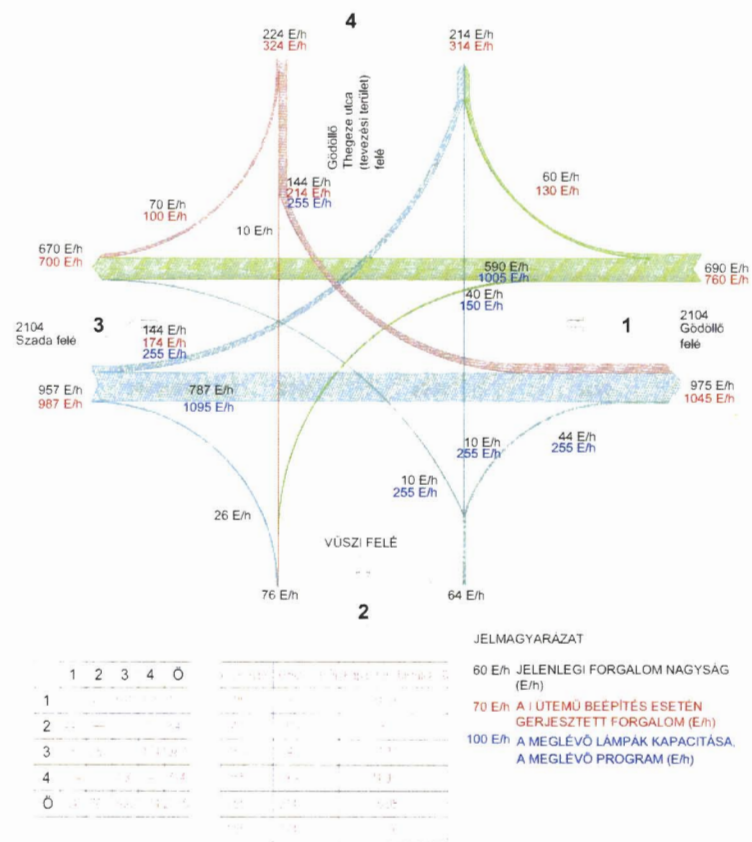
3. táblázat a teljes beépítés esetén (I – II. ütem) által gerjesztett forgalom

Fázisok	Megnevezés	I. program kapacitás	Járműosztályonként számlált forgalom db													
			SZGK	KTGK	BUSZE	BUSZCS	KNTGK	NTGK	POTKGK	NYSZER	SPEC	MKP	KPF	(Lassú járművek)	MOF (E/h)	Kapacitás tartalék %
1-es fázis	Szada felől Gödöllő felé	1095	668	46	24	12	26	20	12	15	5	5	4		987	9.87
	Gödöllő felől Szada felé	1005	463	136	36	13	7	5		10	1	6		760	24.38	
2-es fázis	Szada felől a tervezési terület felé	255	102	72											174	31.76
	Gödöllő felől a VÜSZI felé	150	40												40	73.33
3-as fázis	Tervezési terület felől Gödöllő felé	255	112	102											214	16.08
	VÜSZI felől Gödöllő, Szada valamint a tervezési terület felé	255	48	16											64	74.90
	Egység-jármű		1.00	1.8	2.5	1.8	2	2.5	2.5	2.5	0.7	0.3	2.5			

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Székhely, Múterem: 1183 Budapest Üllői út 455
Tel: 290-9761, 291-1730; Fax: 290-9191, E-mail: telepujes@kasib.hu

2. ábra A teljes beépítés esetén (I-II. ütem) beépítés által gerjesztett csomóponti forgalomáramlás a Dózsa György út és Thegze Lajos utca kereszteződésében kiépített jelzőlámpás csomópontban



Javaslat:

A 3. sz. táblázatból valamint a 2. sz. ábrából látható, hogy a jelenlegi lámpás csomópont vizsgált fázisa a teljes (I-II. ütem) kiépítettség által gerjesztett forgalmi terhelését különösebb forgalmi beavatkozások nélkül el tudja vezetni, ezért csak a jelzőlámpás programok átállítására van szükség.

1377/2009

27

ISO 9001:2000. szerint, TÜV Rheinland Euroqua által tanúsítva

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Székhely, Múterem: 1183 Budapest Üllői út 455
Tel: 290-9761, 291-1730; Fax: 290-9191, E-mail: telepujes@kasib.hu

5.1.3. Közúti csomópont 15 év múlva várható terhelése

A további számításoknál a következő kiinduló feltételeket alkalmaztuk:

A MŰ-HELY Zrt. által 2009. áprilisában készített Gödöllő Város Településszerkezeti Tervében, valamint a Pro Urbe Kft. készített Gödöllő Város Közlekedési Konceptiójában leírt útfeljesztések megépülését feltételezve azok hatását vizsgáltuk a jelzőlámpás csomópontra.

1. Az Elkerülő út megépítésre került a 3. sz. főút és a 2104. sz. út között, amely a Dózsa György út jelenlegi terhelésének 50%-át veszi át.
2. A Rögös utca kiépítése megtörténik a Rét utcáig.
3. A Széchenyi utca és a Mátyás király utca közötti szakasz megépül.
4. A bevásárló létesítmény közönségének 50%-a a közeli lakónegyedek felől érkezik a Rögös utcán és így a Dózsa György utcai lámpás csomópontot nem terheli a gépjárműforgalom.

4. Táblázat A teljes (I-II. ütem) beépítés által gerjesztett csomóponti forgalomáramlás 15 év múlva

Fázisok	Megnevezés	I. program kapacitás	Járműosztályonként számlált forgalom db											MO F (E/h)	Kapacitás tartalék %
			SZG K	K T G K	BUSZ E	BU SZ CS	KNT GK	N T G K	PO TK TG K	NYS ZER	SPEC	M K P	KPF		
1-es fázis	Szada felől Goddöllő felé	1095	463	38	13	6	19	15	9	11	3	6	5	685	37.43
	Gödöllő felől Szada felé	1005	338	13	19	13	5	4	7	1	7			565	43.82
2-es fázis	Szada felől a tervezési terület felé	255	89	48										137	46.21
	Gödöllő felől a VÜSZI felé	150	54											54	64.14
3-as fázis	Tervezési terület felől Goddöllő felé	510	198	84										382	25.12
	VÜSZI felől Goddöllő, Szada valamint a tervezési terület felé	255	65	22										86	66.25
Egység-jármű			1.00	1.8	2.5	1.8	2	2.5	2.5	2.5	0.7	0.3	2.5		

4. sz. táblázatból megállapítható, hogy a Dózsa György út forgalmának 50%-os visszaesése jelentős többlet kapacitást eredményez a jelzőlámpás csomópontban. Így újabb jelzőlámpafázis átállításra van szükség a csomópont jobb kihasználása érdekében.

1377/2009

28

ISO 9001:2000. szerint, TÜV Rheinland Euroqua által tanúsítva

5.1.4. Kőzúti csomóponti összefoglaló javaslat**3. Táblázat A fejlesztések táblázatos összefoglalása**

I.- II. ÜTEM	
JELENLÉG	Jezőlámpák átállításával megoldható
15. ÉV	Jezőlámpák átállításával megoldható

5.2. Javasolt forgalmi rend

A tömb belsejében dinamikusan fejlődő lakóingatlanok komfortosabb megközelíthetősége érdekében javasolt a Márki Sándor utca útburkolatának kiépítése az utca teljes hosszában. A tömb déli részén megvalósuló beruházás fő megközelíthetősége az Ottó Ferenc utcából tervezett, amely a Thegze Lajos utca Ottó Ferenc utca csomópontját terhelné. Továbbá javasolt a Thegze Lajos utcából egy jobbra kisíví ki- és behajtást megengedő csomópont kialakítása. Az I. útmben megvalósuló kereskedelmi áruház és a II. útmben megvalósuló üzletsorok árú feltöltését szintén az Ottó Ferenc utcában tervezett kapubehajton keresztül tervezett megoldani.

5.3. Parkolási mérleg

A környezetalakítási javaslatban feltüntetett, az ingatlan összevonások után kialakuló 20962 m²-es építési telken javasolt I. útmben megvalósuló kiskereskedelmi áruház és II. útmben megvalósuló üzletsorok számára létesítendő parkolók elhelyezése telken belül lehetséges az alábbi parkoló számmal:

- A bruttó 2400 m² alapterületű áruházban kb. 1400 m² eladótérrel és 200 m² üzlethelységgel lesz kialakítva az OTEK szerint a kereskedelmi egység minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után 1 parkolóhely kialakítása kötelező, ez alapján a létesítmény parkolóhely igénye kb. 80db. A „Környezetalakítási javaslat” című tervlapon telken belül I. útmben 143+3 db mozgássérült parkoló a kényelmes „zsúfoltságmentes” vásárlás érdekében lett kialakítva.
- A II. útmben megvalósuló üzletsorok tervezetten 3537 m² bruttó kialakításúak lesznek, melyek tervezetten 2400 m² eladótérrel és 435 m² kiszolgáló helységet foglalnak majd magukba. Ezek kiszolgálásaként 152 parkolóhely lesz kialakítva.

A rendeltetészerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása az OTEK 4. számú mellékletének 2. pontja szerint történt.

(lásd: környezetalakítási. ütem és környezetalakítási. ütem tervlapot)

5.4. Kerékpáros, gyalogos közlekedés

A tervezési területen nem található kiépített kerékpárút, de azok mindegyike biztonsággal kerékpározható. A Dózsa György úton található kiépített kerékpárút Thegze Lajos utcáig, melynek fejlesztése a javasolt közúthálózat fejlesztés tervlapon ábrázoltak szerint északi irányba. A környező utcák gyalogos járdáinak kiépítettsége hiányos azok fejlesztése javasolt a környezetalakítási tervlapokon jelöltek szerint.

5.5. Tömegközlekedés

Gödöllő Város Közlekedés fejlesztési koncepciója szerint a Thegze Lajos utcában hosszútávon tervezett buszviszonylat üzemeltetése, amely tovább növelné a terület ellátottságát.

6. Zöldfelületi javaslat

A tervezési területre meghatározásra került beépítési paraméterek szerint a kertvárosias lakóterületek esetében 60%-os minimális zöldfelületi fedettség az előit, mely igen magasnak tekinthető.

A terület déli részén elhelyezkedő beépítetlen terület a jövőbeni LIDL áruház építésének fenntartott, melyre 20%-os zöldfelületi minimum került meghatározásra. Mivel a 20%-os zöldfelületi minimum még a kereskedelmi-szolgáltató övezet esetében is alacsonynak mondható, ezért a teljes zöldfelületen 3 szintes növényállomány telepítése javasolt, melyet kertépítészeti terv alapján kell kialakítani. E szerint a telekösszevonások után kialakult kb. 20000 m²-es áruházi telken 20%-os zöldfelület mellett, azaz 4000 m²-en létesítendő háromszintes növényállomány 1067 db cserje és 27 db fa ültetését jelenti.

Bár a településnek a fapótlásra vonatkozóan nincs helyi rendelkezése, de a vizsgálatban bemutatott értékes faállomány pótlását szintén javasolt elvégezni telken belül az általános pótlási irányelv szerint. E szerint a kivágandó fák törzsátmérőjének összegét (50 db fa, 10 cm átlagos törzsátmérővel összesen 5000 cm) megszorozva 1,2-val (6000 cm), elosztva 5-el megkapjuk az pótlandó fák darabszámát, mely alapján 120 db fát javasolt pótolni.

Az áruház telkének a lakóterületek felé eső telekhatára mentén telken belül növénytelepítést kell végezni, melynek során cserjeszintet és fasort kell kialakítani 6 méteres tőtávolsággal, vagy pikkelylevelű magas növekedésű, örökzöld növényesávot kell telepíteni 0,8 méteres tőtávolságban. A telekhatár menti beültetési kötelezettségből eredő 6 méteres tőtávolsággal telepített fasor darabszáma beleszámítható a fapótlási kötelezettségből adódó fapótlásba.

Összesen tehát az áruház telkén belül 120 db fát, 1067 db cserjét javasolt ültetni, továbbá a lakóterület felé eső telekhatár mentén a cserjeszintet és fasort, vagy pikkelylevelű magas növekedésű, örökzöld növényesávot kell telepíteni.

A tervezési terület északi részén lévő telephely esetében a beépítési paraméter a minimálisan létesítendő zöldfelület esetében 25%. A 3 szintes növényállomány, illetve a lakóterületi oldal telken belüli növénytelepítése esetében az előzőekben leírtak érvényesek.

A meghatározásra kerülő új övezetekben a lélegző burkolat, valamint a zöldbeton nem számolható be a telek zöldfelületének számításánál. A parkolók fásítására vonatkozóan az OTEK által előírtak követendők, mely szerint négy férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak fásított parkolóként alakítható ki, 4 db parkolóhelyenként 1 db közepes, nagy lombkoronát növelő fa telepítésével.

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Székhely, Múterem 1183 Budapest Üllői út 455.
Tel. 290-9761, 291-1730, Fax. 290-9191, E-mail: telepules@kasib.hu

A fasorok megfelelő kialakítása, fokozatos felújítása fontos feladat, ezért az utcákban lévő fasorok hiányzó egyedeit pótolni kell. Ahhoz, hogy a fasorok biológiai és esztétikai értéke is megmaradjon szükséges az előregedett, beteg, vagy sérült fákat lecserélni, azonos, a helyi adottságoknak megfelelő fajt telepíteni. A közlekedési zöldfelület intenzív fenntartásához a gyepterületek tisztítása és állandó kaszálása is szükséges. A fenntartási munkálatokat évente el kell végezni, így a rendszeres kármentéssel elérhető, hogy a fasorok szépsége hosszú távon megmaradjon.

A lakóterületek kertjeinek kialakítása, biológiailag aktív felületek aránya, a területek ápoltsága az egész terület klimatikus adottságait befolyásolja, alakítja. Ezért is indokolt ezeknek a zöldfelületi elemeknek megfelelő módon történő önkormányzati szabályozása, az előírt zöldfelületi arány kialakítása, ellenőrzése elengedhetetlen. Az épületre használatbavételi engedélyt csak az előírt zöldfelületek kialakítása, vagy a zöldfelületekre vonatkozó terv elkészítése, illetve az építés miatt kivágott fák pótlása után adható ki.

7. Környezetvédelmi javaslat

7.1. Talaj- és talajvíz védelem

A területen részletes talaj, illetve talajvíz minőségi vizsgálatok nem folytak, így annak állapotára vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre információ. A területen jelenlegi vagy múltbeli tevékenységből adódó talajt vagy talajvizet érintő jelentősebb terhelés nem feltételezhető. Ennek ellenére a területen a tereprendezések és építkezések során a kitermelt talaj minőségét meg kell vizsgálni. A vizsgálati eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja. Területfeltöltések esetén a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni.

Tekintettel arra, hogy az É-2 jelű ivóvíztermelő kút külső védőidomának felszíni vetülete érinti a 6270/22 hrsz-ú ingatlan, valamint a 6270/21-23 hrsz-ú ingatlanok a Gödöllő Északi vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezetében található, ezért a DMRV Zrt. nyilatkozatának megfelelően a tárgyi ingatlanokon sem víztermelő, sem hőszivattyús kút nem létesíthető. A vízbázisok védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani az építés és üzemeltetés során.

A területfelhasználás során ügyelni kell arra, hogy a felszín alatti vizek ne szennyeződjenek. A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a területen potenciális szennyezési veszélyt jelentő tevékenység nem folytatható.

A területen építmények elhelyezésének feltétele a csatornahálózat kiépítéséig zárt közműpótló műtárgy kiépítése, a csatornahálózat kiépítése után pedig a keletkező szennyvizek közcsonkába történő vezetése. Ez után egyedi szennyvíztároló létesítése nem megengedett. A szennyvizek szikkasztása tilos. A csatornahálózatra való rákötés egyedi kompakt szennyvíztisztító berendezés telepítésével kiváltható.

Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell.

A hatályos jogszabályoknak megfelelően biztosítani kell a csapadékvizek befogadóba való jutása előtti tisztítását. Az így összegyűjtött csapadékvizek kizárólag hordalékfogó és olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők a befogadóba. Semmilyen tevékenység nem folytatható a területen, amely a víz és a talaj határérték feletti károsodását okozhatja. 5-nél nagyobb parkoló csak burkolattal ellátva és a csapadékvíz befogadóba való jutásával létesíthető.

A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Székhely, Múterem 1183 Budapest Üllői út 455.
Tel.: 290-9761, 291-1730, Fax. 290-9191, E-mail: telepules@kasib.hu

A új beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőréteget felhasználni.

7.2. Levegőtisztaság védelem

A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) sz. kormányrendelet és a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékekről szóló 14/2001. (V. 9.) sz. KÖM-EüM-FVM együttes rendelet előírásait kell alkalmazni.

A közlekedésből származó légszennyezés a tervezett LIDL áruház által generált forgalom növekedésének következtében kissé növekszik, melyet valamelyest ellensúlyoz a telken belüli háromszintes növényállomány, valamint a lakóterületek felüli telekhatár mentén kialakítandó növénytelepítés.

A be nem épített telkeknek, illetve a telkek zöldfelületeinek allergiakitűző gyomnövényektől (különösen a parlagfűtől) való megóvása a tulajdonosok kötelessége.

7.3. Zaj- és rezgésterhelés

A tervezési területen a jövőben is közlekedési eredetű és üzemi létesítményektől származó zajterheléssel kell számolni.

Zajt, illetve rezgést kibocsátó új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát egyéb helyhez kötött külső zajforrást, csak olyan módon lehet létesíteni, üzembe helyezni, hogy az a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM –együttes rendeletben megállapított zaj és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg. A területen új üzemi zajforrás létesítése csak a határérték teljesülését biztosító zajvédelmi tervezés alapján engedélyezhető. Az új tevékenységek, telephelyek esetében az üzemi jellegű zajkibocsátás meghatározására csak a beruházás ismeretében van lehetőség, ezért a tevékenységek hatásainak vizsgálatok a rendelet meghatározott paraméterei az irányadók.

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjtel 22-6 óra
2	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
4	Gazdasági terület	60	50

A település területén a közúti kapcsolatok javítására, illetve a tervezési terület feltárasára javasolt. Új közlekedési zajforrás létesítése esetén a meglévő védendő területen, illetve meglévő utak esetén új védendő terület kijelölésekor a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 3. mellékletének határértékeinek kell teljesülniük.

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

Sorszám	Zajtól védendő terület	Határérték (L _{TH}) az L _{AM,ko} megítélési szintre (dB)					
		Kiszolgáló úttól: lakóúttól származó zajra		országos közúthálózatra tartozó mellékutaktól, a település tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaúdvartól, a repülőtértől, a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől származó zajra		országos közúthálózatra tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önk. tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, első- és másodrendű főutaktól, az autóbusz pályaúdvartól, a vasúti fővonaltól és a pályaúdvartól, a repülőtértől, és a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől származó zajra	
		nappal 6-22 óra	éjjel 6-22 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 6-22 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 6-22 óra
2.	Lakóterület (kisvárosias-, kertvárosias-, falusias-, telepszerű beépítésű) Különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temető, zöldterület	55	45	60	50	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

A közúti forgalomból származó határérték túllépés, illetve zajterhelés csökkentését fasorok és cserjesávok telepítésével lehet elérni, mely a zaj és rezgésterhelésen kívül a légszennyezés csökkentése is indokolja.

A településen az építkezések okozta időszakos zajterheléssel is számolni kell. Erre vonatkozóan az alábbi határértékek érvényesek:

Építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sorszám	Zajtól védendő terület	Határérték (L _{TH}) az L _{AM} megítélési szintre (dB)					
		ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1	Üdülőtérrel, különleges területek közül az egészségügyi terület	60	45	55	40	50	35
2	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temetők, a zöldterület	65	50	60	45	55	40
4	Gazdasági terület	70	55	70	55	65	50

7.4. Hulladékgazdálkodás

A tervezési területen keletkező kommunális és nem kommunális jellegű hulladékok ellenőrzött módon és korszerű műszaki színvonalon kell gyűjteni. A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII törvényt, betartva annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait. A tervezési területen a hulladékok lerakása és égetése tilos.

Veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenységek közül, csak a kis mennyiségben keletkező szolgáltató jellegű tevékenységek engedélyezhetők. A keletkező veszélyes hulladékok közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításhoz elhelyezni. Idegen veszélyes hulladék nem tárolható és kezelhető. A keletkező veszélyes hulladékok kezeléséről (gyűjtés, szállítás, ártalmatlanítás), a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzéséről, feltételeiről szóló mód. 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint kell gondoskodni.

A várható építkezések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII törvényt, betartva annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait.

8. Kulturális örökségvédelmi javaslat

A tervezési területen műemléki, vagy helyi védettség alá tartozó épület nem található. A TSZT alapján feltüntetett 33 sz. régészeti lelőhely található a tervezési területen. A régészeti lelőhelyre vonatkozó részletes vizsgálat és javaslat az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezet része, amely jelen dokumentáció mellékletét képezi.

A tanulmányban megerősítésre kerül a régészeti terület lehatárolása, valamint a tervezési terület fennmaradó ingatlanaira a régészeti érdekű terület besorolása alá helyezi. Ennek térképi ábrázolásától a szabályozási tervlapon eltekintettünk, mivel a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény „Értelmező rendelkezések” című 7.§-ának „Régészeti érdekű terület” című 17. pontja szerint „valamennyi terület, természetes vagy mesterséges üreg és a vízmedrek azon része, amelyen, illetve amelyben régészeti lelőhely előkerülése várható, vagy feltételezhető” régészeti érdekű területnek minősül.

Az elkészült régészeti tanulmány szerint javaslat a HÉSZ vonatkozó előírásaira:

A régészeti örökség kezelése kapcsán a 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény szerint kell eljárni.

Javaslat a Függelék tartalmára:

A kulturális örökség védelme érdekében a terület- és településfejlesztéssel, valamint a terület és településrendezéssel kapcsolatos változások, beruházások tervezését e védelemmel összhangban kell megoldani. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kótv) 10.§-a szerint a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Székhely, Műterem: 1183 Budapest Üllői út 455
Tel.: 290-9761, 291-1730, Fax.: 290-9191, E-mail: telepules@kasib.hu

A Kötv 11.§-a szerint a régészeti lelőhelyek általános védelem alatt állnak, ahonnan a régészeti örökség elemei csak feltárás keretében mozdíthatók el Kötv 19.§ (1). A régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változások kapcsán, mivel bármilyen, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával elpusztulhatnak a régészeti örökség elemei.

Régészeti lelőhely esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

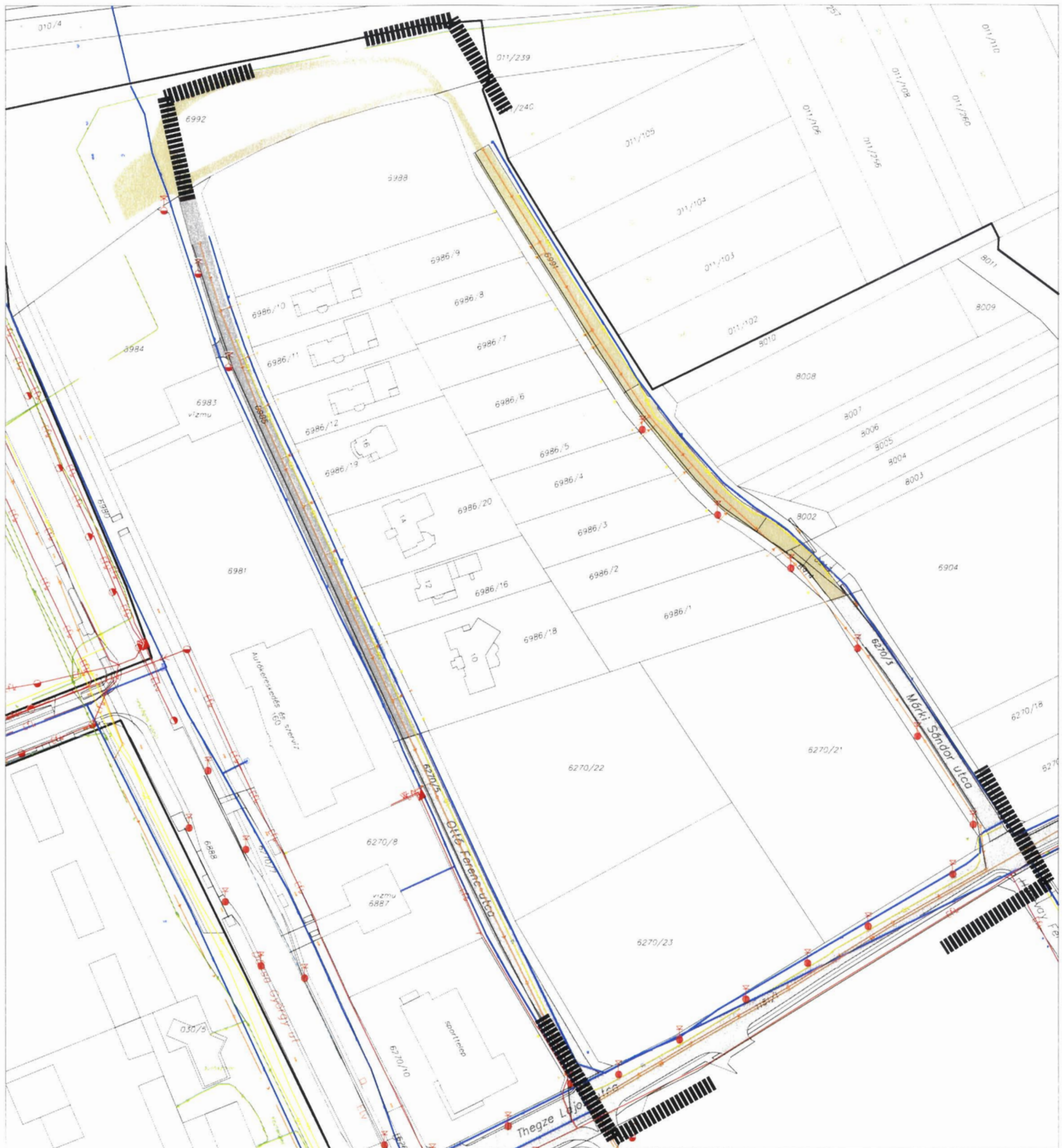
Az Kötv 22-23.§-a, továbbá A régészeti lelőhelyek feltárásának ... részletes szabályairól szóló 18/2001 (X.18.) NKÖM rendelet 14.§-a szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal el kell kerülni. Ha a lelőhelyek elkerülése a földmunkával járó fejlesztés beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A tervezett munkálatok kizárólag a feltárás befejezése után kezdődhetnek el. A régészeti feltárások költségét annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált Kötv 19.§ (3). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költségeloirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére Kötv 22.§.(1). A tervezett tevékenység építési tevékenység előtt a Kulturális Örökségről szóló törvény szerint a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal regionális kirendeltségének előzetes szakhatósági állásfoglalását kell kérni. A nagyberuházások esetében a régészeti szakszolgálattal, az értékhatár alatti beruházások esetében a szükséges megelőző kutatások elvégzéséhez a helyileg illetékes múzeummal kell megállapodást kötni.

Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) az örökségvédelmi törvény 24.§-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni, valamint a régészeti feltárás lehetőségét biztosítani. Melyek elmulasztása a BTK alá tartozik és büntetőjogi felelőséggel jár.

Budapest, 2009. október

Zajovics András
okl. építőmérnök
okl. városi közlekedési szakmérnök
okl. városép. –városgazd. szakmérnök
vezető településrendező tervező
TT/1É 01-4075/11,
Mérnöki kamarai sz.: 01-3526
K1d-1-Tell, TE-T-Tell, TH-T-Tell, TV-T-Tell



Jelmagyarázat:

Tervezési terület határa

Térképi elemek:

Ingatlan határa és helyrajzi száma

Szintvonal és magassága

Közeledési elemek:

Burkolt útfelület

Burkolatlan útfelület

vízi közművek:

vízvezeték, tűzcsap

gázvezeték

gravitációs-/nyomott csatornahálózat

energia közművek:

elektromos vezeték

távközlési vezeték

KASIB



Mérnöki Manager Iroda kft.

Műterem 1183 Budapest, Ulói utca 455

Fax: 290-91-91 Tel: 290-9761
E-mail: telepules@kasib.hu 297-1730

Gödöllő, Thegze Lajos u. - Ottó Ferenc utca - Márki Sándor utca - 6992 Hrsz.-ú közterület által határolt terület szabályozási terve

Rajzsám: V-8.

Munkaszám: 1377.

Tervtípus: **közmű vizsgálat - egyesített közmű genplán**

Lépték: M=1:2000

Vezetőirányító tervező: Zsoltics Árpád
Irányító tervező: Dabóczi Róbert
Felsőfokú tervező: (blank)
Kelt: 2009. november



Jelmagyarázat:

- Térképi elemek:**
- Tervezési terület határa
 - Ingatlan határa és helyrajzi száma
 - Szintvonal és magassága

Közlekedési elemek:

- | meglévő | tervezett | |
|---------|-----------|-----------------------|
| | | Burkolt útfelület |
| | | Gyalogos járda |
| | | Burkolatlan útfelület |

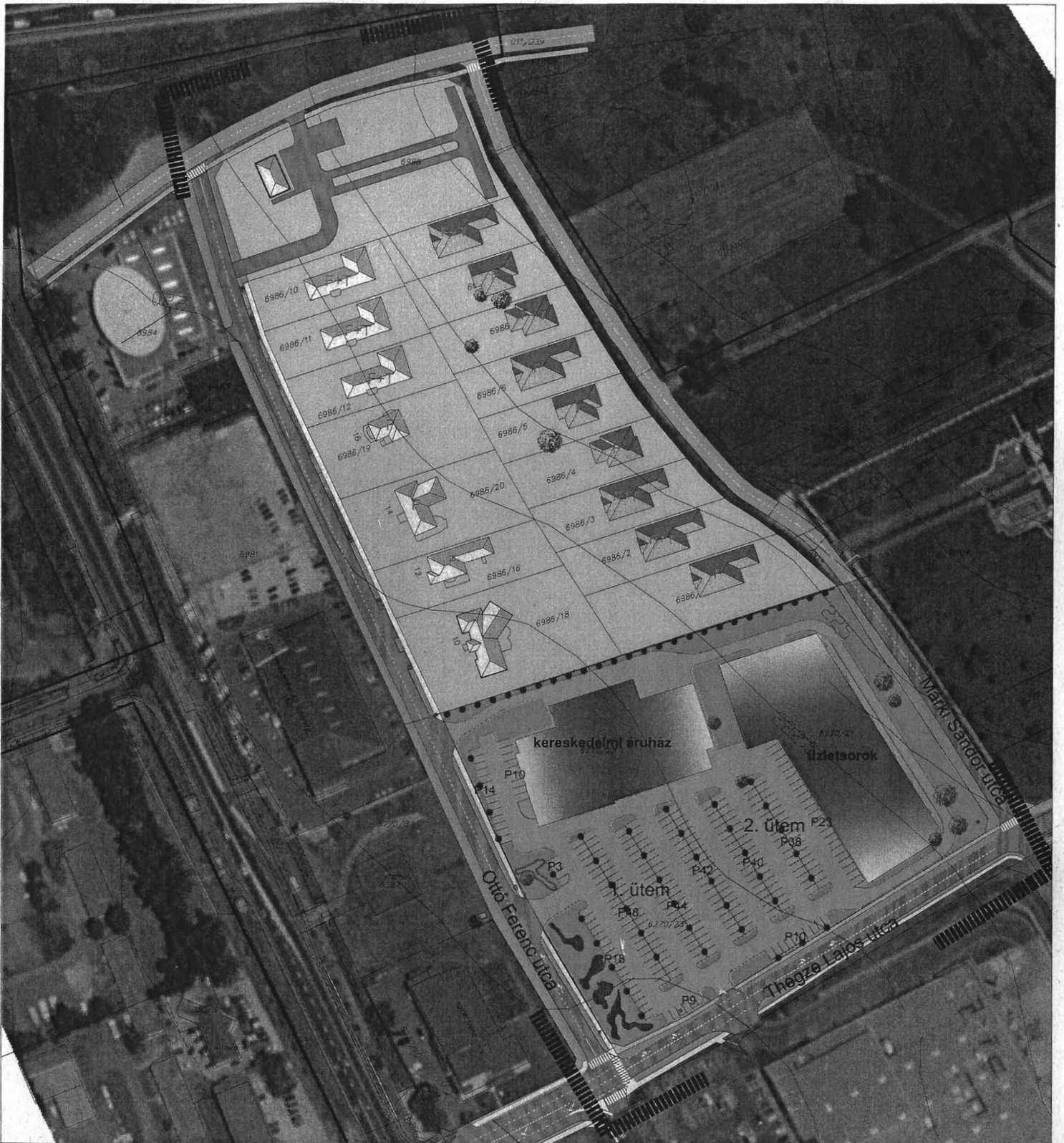
Épített környezeti elemek:

- | meglévő | tervezett | |
|---------|-----------|--------------------------------------|
| | | Magastetős épület, szintszám |
| | | Geodéziailag nem bemért épület |
| | | Alacsony hajlásszögű tető, szintszám |

Zöldfelületi elemek:

- | meglévő | tervezett | |
|---------|-----------|-------------------------|
| | | Közterületi zöldfelület |
| | | Magán zöldfelület |
| | | Cserje, bokor, fa |

	Mérnöki Manager Iroda kft. Műterem: 1183 Budapest, Örsi út 455 Fax: 290-91-91 Tel.: 290-9761 E-mail: telepuhos@kasib.hu 297-1730	Rajzszám: J-1.
	Gödöllő, Thegze Lajos u. - Ottó Ferenc utca - Márki Sándor utca - 6992 Hrsz.-ú közterület által határolt terület szabályozási terve	Munkaszám: 1377.
	Tervfajta: környezetalakítási javaslat I. ütem	Lépték: M=1:2000
	Vezetőirányító tervező: Zalcovics András Irányító tervező: Zorneginé Siki Emília Felelős tervező: Vári Attila	Kelt: 2009. aug.



Jelmagyarázat:

- Térképi elemek:**
- Tervezési terület határa
 - Ingatlan határa és helyrajzi száma
 - Szintvonal és magassága

Közlekedési elemek:

- | meglévő | tervezett | |
|---------|-----------|-----------------------|
| | | Burkolt útfelület |
| | | Gyalogos járda |
| | | Burkolatlan útfelület |

Épített környezeti elemek:

- | meglévő | tervezett | |
|---------|-----------|--------------------------------------|
| | | Magastetős épület, szintszám |
| | | Geodéziailag nem bemért épület |
| | | Alacsony hajlásszögű tető, szintszám |

Zöldfelületi elemek:

- | meglévő | tervezett | |
|---------|-----------|-------------------------|
| | | Közterületi zöldfelület |
| | | Magán zöldfelület |
| | | Cserje, bokor, fa |

	Mémóri Manager Iroda kft.	Műterem: 1183 Budapest, Öllői út 455 Fax: 290-91-91 E-mail: telepules@kasib.hu	Tel.: 290-9761 297-1730	
	Gödöllő, Thegze Lajos u. - Ottó Ferenc utca - Márki Sándor utca - 6992 Hrsz.-ú közterület által határolt terület szabályozási terve			Rajtszám: J-2.
	környezetalkotási javaslat II. ütem			Munkaszám: 1377.
Tervezták:		Lépők:		
Vezetőirányító tervező:		M=1:2000		
Irányító tervező:		Kelt:		
Zörgőné Szt. Emília TTT 01-465711		2009. aug.		



JELMAGYARÁZAT:

MEGLÉVŐ TERVEZETT



  M3 AUTÓPÁLYA

  I. RENDŰ FŐÚT

  HELYI GYŰJTŐÚT

MEGLÉVŐ TERVEZETT

  FONTOSABB SZINTBENI KÖZÜTI CSOMÓPONT

  FONTOSABB KÜLÖNSZINTŰ KÖZÜTI CSOMÓPONT

  KERÉKPÁRÚT

KASIB

Mérnöki Manager
Iroda kft.

Műtörem: 1183 Budapest, Ciliói út 455

Fax : 250-91-91 Tel: 250-91-61

E-mail: telepuhas@kasib.hu 297-1730



Gödöllő, Thegze Lajos u. - Ottó Ferenc utca -
Márki Sándor utca - 6992 Hrsz.-ű közterület
által határolt terület szabályozási terve

Rajzszám:
J-3.

Munkaszám:
1377.

Tervfajta:

közlekedéshálózat javaslat

Lépték:

Vezetőirányító tervező:

Irányító tervező:

Felülvizsgáló:

Kelt:

Zajkóczy András
1183-BU-4078-1/11-1

Doornal Béla
K10-1-Tel, KE-SZ, KE-T

Vári Árpád
enl, telepuzas@kasib.hu

2009. aug.