

Gödöllő Város Polgármestere

## E l ő t e r j e s z t é s

a Képviselő-testület 2010. április 29-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Gödöllő, Szabadság tér nyugati oldal területére vonatkozó szabályozási terve és helyi építési szabályzata módosítására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Szabadság tér nyugati oldal területére vonatkozó szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítását Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete szabta feltételül a terület hasznosítására kiírt értékesítési pályázatban, 2009-ben. A kidolgozást az új tulajdonosnak, az ingatlan adás-vételi szerződés feltételei szerint kellett kezdeményeznie.

A városközpontban, az önkormányzati tulajdonban lévő területen, úszótelken álló, leromlott állagú ún. Rézgombos épülete eladásra került. A megállapodás az volt a város és a nyertes pályázó között, hogy amennyiben megvásárolja a befektető az ingatlant, legalább akkora beépítési lehetőséget kap erre a területre, mint a régi épület volt. A tervezési terület kijelölése az Étv. előírásai szerint történt. Így a terület nyugatról határoló üzletsor mögötti, szintén önkormányzati tulajdonú tenispályák területét is szabályozás alá kellett vonni.

A terv finanszírozását a befektető vállalta, feladata tehát az volt, hogy a korábbi szabálytalan úszótelek helyett egy olyan méretű és alakú telek alakulhasson ki, ami kiszolgálja a fenti feltételeket. Továbbá a testület döntése szerint a tenispályák telkének beépítési lehetőségét is szabályozza.

A szabályozási terv készítésének célja a Szabadság tér nyugati oldalán központi vegyes övezetben a tervezett új építések előkészítése, a hatályos szabályozás, és a jelenlegi telekviszonyok módosítása annak érdekében, hogy a kastély és a város kapcsolata tovább erősödhessen, a Mária – oszlop méltó környezetbe kerülhessen, és az épülő épületek együttest alkotva segítsék, hogy a tervezési terület visszanyerje méltó rangját, és ismét az egykor történelmileg kialakult főtér részévé válhasson.

A „Rézgombos” földszintes, lapostetős épülete szerényen bújt meg a 4 és 10 emeletes lakóépületek lábainál, a nagy lombos fák árnyékában. Évek óta üresen állt, állapota leromlott. Az önkormányzat több éves előkészítő munkával az ingatlan tulajdonosává vált és rövid idejű köztes hasznosítás után a terület értékesítése mellett döntött.

A tenispályákat a tér felől takaró üzletsor földszintes, magastetős. Minden üzlet önálló úszótelken áll, előttük a környezethez képest kicsit magasabb burkolt terasz húzódik. A magastetők héjalása bitumenes zsindele, a tetőtér beépültek. Az épület HÉV megálló felőli végén nyilvános illemhely működik; efölött van a tenispályákat kiszolgáló öltözőegység. Az öltözők és a nyilvános wc önkormányzati tulajdon, míg az üzletek magántulajdonban vannak.

Az üzletek kiszolgálása a bejáratukon keresztül történik; az épületek a tenispályák felől zártak, a legdélebbi épületet kivéve. Ennek a földszintjén a tenispályák felé egy íves, üvegezett falú helyiség van, ahol jelenleg csak gépészeti berendezések találhatóak. Mellette indul felfelé egy lépcső az emeleti öltözőkhöz. A tenispálya és az öltözők 2008-ig a Gödöllői Lakótelepi Tömegsport Egyesület ingyenes használatában voltak. Az önkormányzat álláspontja szerint a 3. sz. főút nagy forgalmából adódó lég-, és zajszennyezés miatt a terület már nem alkalmas szabadtéri sportolásra, ezért a használati megállapodást a lejáratot követően nem hosszabították meg, így 2009 tavaszán már nem „üzemelték” be a pályákat.

Utolsóként, de nem utolsó sorban a területen áll az 1749-ben I. Grassalkovich Antal által emeltetett Mária-oszlop; melyet Martin Vögerl osztrák mester faragott a hainburgi és nyitrai oszlopának másolataként. Elsőként 1770-ben állították fel. A gyorsan romló homokkő szobrot többször restaurálták, majd 1990-ben az eredeti alapján újraöntötték az oszlop tetején lévő Szűz Mária szobrát, az eredetit a Városi Múzeumban helyezték el. Legutóbb 2008-ban történt meg a teljes restaurálása. A szoborcsoport műemléki védeltséget élvez.

Az elmúlt évtizedek környezetalakítása nem kedvezett a műemléknek; az épületek, és a parkoló túl közel voltak hozzá, nem beszélve a 4 és 10 szintes lakóépületekről, amelyek léptéküknél fogva is alkalmatlanok arra, hogy a műemlék eredeti környezetének akárcsak a hangulatát is visszaadják.

Szempontra volt a tervezés során, hogy a leendő épület minél távolabb kerüljön a Mária oszloptól, hiszen a korábbi beépítés szinte teljesen rátelepedett erre a műemlékre. További szempontként szerepelt, hogy a kastély irányába ez a terület (az utóbbi 50 évtől eltekintve) parkként funkcionált. Ezt a kettős szempontrendszer figyelembe véve alakult ki ez a hosszú, keskeny épületforma. Az építménymagasságot 8 m-ben határozták meg. Az épület alatt mélygarázs kialakításának megengedésével lehet a legnagyobb beépíthetőséget és hasznosítható alapterületet elérni.

A Szabadság tér nyugati oldal területére vonatkozó szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. előírásainak megfelelő egyeztetéseken túljutott. A tervet a helyben szokásos kifüggesztés alkalmával és lakossági fórumon is megismerhették az ingatlanulajdonosok és érdeklődők. A terv megfelel a város szerkezeti tervében foglaltaknak, megfelel az Önkormányzat szándékainak. A beérkezett szakhatósági vélemények alapján, a változások és a terület módosított szabályozása az egyeztető tárgyaláson tisztázásra kerültek. Az állami főépítész, az eljárást lezáró véleményében, a tervet elfogadta.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a fentiek és a tervdokumentáció áttanulmányozása után fogadják el Szabadság tér nyugati oldal területére vonatkozó szabályozási tervét és a hozzátartozó helyi építési szabályzat módosítását.

Mellékletek: – ...../2010. (.....) számú önkormányzati rendelet tervezet  
– Szabályozási tervlap M = 1:1000  
– A Gödöllő, Szabadság tér nyugati oldal területére vonatkozó szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása című dokumentáció

Gödöllő, 2010. április 22 ."

Dr. Gémesi György  
polgármester

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

**Gödöllő Város Önkormányzata**  
**.../2010. (.....) sz. önkormányzati rendelete**  
**a Helyi Építési Szabályzatról szóló**  
**16/2001. (V. 2.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról**

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

**1. §**

- (1) A HÉSZ 12. § (2) bekezdése az alábbi sorral kiegészül:  
„h) sportépítmény”
- (2) A HÉSZ 12. § (5) bekezdése Központi vegyes terület (KV, Vk), az alábbiak szerint módosul:  
„(5) A Központi vegyes terület az alábbi övezetekre tagolódik:

<b>KV<sub>1</sub> Vk-1</b>	telekigényes oktatási-nevelési és szociális-egészségügyi épületek (A, C)
<b>KV<sub>2</sub> Vk-2</b>	egyéb oktatási, kulturális és egyházi épületek (A,B,C,D,E, Vk-2F)
<b>KV<sub>3</sub> Vk-3</b>	igazgatási, társadalmi egészségügyi és egyéb épületek (A,B,C,)
<b>KV<sub>4</sub> Vk-4</b>	kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató építmények területei (A,B,C,D,E,F,H,I, VK-4J, Vk-4K, Vk-4L, <b>Vk-4M, Vk-4N</b> )
<b>KV-5</b>	speciális helyi vegyes intézményi-lakó övezet (Petőfi téri épületegyüttes)
<b>KV<sub>6</sub> Vk-6</b>	speciális helyi vegyes intézményi-lakó övezet (Petőfi u. – Szabadság út sarok)
<b>Vk-7</b>	Testőr laktanya, Szabadság út 4. sz. épület, zeneiskola
<b>VK-8</b>	Petőfi tér keleti térfala
<b>Vk-9</b>	<b>sportépítmények területei Vk-9A</b>

**2. §**

- (1) A HÉSZ 25. § (13) bekezdése kiegészül egy új m) ponttal:

m) „A Szabadság tér nyugati oldala SZT területén:

A szabályozási terven jelölt helyen, közterület alatti gépjárműtároló helyezhető el, amely a vele közvetlenül határos Vk-4M övezetben létesítendő épület pinceszinti parkolójával összeköthető.”

## 3. §

(1) A HÉSZ 28. § kiegészül az alábbi új bekezdéssel:

„(9) A Szabadság tér nyugati oldala SZT területén közterületen:

A burkolt és zöldfelületeket növény-egészségügyi vizsgálatot is tartalmazó kertépítészeti terv alapján kell rendezni.

## 4 §

(1) A HÉSZ 30. § kiegészül az alábbi új bekezdéssel:

„(17) „A Szabadságtér nyugati oldala” SZT területén az épületeken csak a funkciójukkal összefüggő reklám, hirdetés helyezhető el, az adott homlokzat 1/10-énél nem nagyobb összfelületen.”

## 5. §

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

„10.....	<i>Szabadság NYUGATI SZT</i>	<i>tér oldal</i>	<i>M=1:1000</i>	TT1 Kft.	.../2010. ( ) sz. önk rendelet"
----------	--------------------------------------	----------------------	-----------------	----------	---------------------------------

## 6. §

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

## KÖZPONTI VEGYES TERÜLET – 4M

AZ ÖVEZET JELE	Vk-4M	SZ	75%
		8m	1500
BEÉPÍTÉSI MÓD	szabadonálló		
ELŐKERT	szabályozási terv szerint		
OLDALKERT, HÁTSÓKERT	nincs		
MAX BEÉPÍTETTSÉG	75 %		
MAX SZINT ALATTI BEÉPÍTETTSÉG	100 %		
MAX SZINTSZÁM	P+F+1		
MAX SZINTTERÜLETI MUTATÓ	2,5		
MAX ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	8 m		
MAX HOMLOKZATMAGASSÁG	-		
HOMLOKZAT	Igényes és időtálló anyagok használata kötelező.		
MIN. TELEKTERÜLET	1500 m <sup>2</sup>		
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	0-45°		
MAX TETŐGERINC MAGASSÁG	-		
TETŐFEDÉS ANYAGA	Igényes és időtálló anyagok használata kötelező. - Lapostető járható, vagy zöldtető lehet. - Az erősen fényvisszaverő anyagokat (fémlemezek) akkor lehet használni, ha a környezetükben zavaró hatást nem okoznak.		
MAX LAKÁSSZÁM	Nem építhető		
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes		
KERÍTÉS	Nem építhető		
GÉPKOCSITÁROLÁS	Telken belül, vagy közterületen, vagy 250 m-en belül idegen telken		
MIN. ZÖLDFELÜLET	A be nem épített terület 50%-a		

EGYÉB:

- A rálátás miatt az épületek tetőszintjét, (tetejét) az épület nézeteként kell kezelni, ezért az építési engedélyezési tervdokumentációnak tetőfelülnézeti rajzot is kell tartalmaznia a homlokzatokra előírtak szerint.
- A tetőszintet (tetőt) úgy kell kialakítani, hogy az felülnézetben is esztétikus legyen.
- Az épületben a fő funkció mellett irodák, és más, a központi vegyes területen elhelyezhető rendeltetési egység is létesíthető.
- Ingatlanon belül személygépjármű-tároló csak pinceszinten helyezhető el.
- Üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.
- A növényegészségügyi vizsgálat alapján megtartott fák törzse körül min. 4m<sup>2</sup> burkolatmentes faverem biztosítandó.

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

### KÖZPONTI VEGYES TERÜLET – 4N

AZ ÖVEZET JELE	Vk-4N	Z	75%
		5 m	100
BEÉPÍTÉSI MÓD	Zárt sorú		
ELŐKERT, HÁTSÓKERT	1 m		
OLDALKERT	-		
MAX BEÉPÍTETTSÉG	75 %		
MAX SZINT ALATTI BEÉPÍTETTSÉG	75 %		
MAX SZINTSZÁM	F+tetőszint		
MAX SZINTTERÜLETI MUTATÓ	1,0		
MAX ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	5 m		
MAX HOMLOKZATMAGASSÁG	-		
HOMLOKZAT	Igényes és időtálló anyagok használata kötelező.		
MIN. TELEKTERÜLET	100 m <sup>2</sup>		
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	35-45°		
MAX TETŐGERINC MAGASSÁG	-		
TETŐFEDÉS ANYAGA	Igényes és időtálló anyagok használata kötelező.		
MAX LAKÁSSZÁM	Nem építhető		
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes		
KERÍTÉS	Nem építhető		
GÉPKOCSITÁROLÁS	Közterületen, vagy 250 m-en belül idegen telken		
MIN. ZÖLDFELÜLET	A be nem épített terület 50 %-a		

#### EGYÉB:

- Az ingatlan tovább osztani nem lehet. Az ingatlan határának, az ingatlanon álló épület kontúrjához igazodó kiigazítása esetén az övezetben előírt minimális telekméret figyelmen kívül hagyható.
- A rálátás miatt az épületek tetőszintjét, (tetejét) az épület nézeteként kell kezelni, ezért az építési engedélyezési tervdokumentációnak tetőfelülnézeti rajzot is kell tartalmaznia a homlokzatokra előírtak szerint.
- A tetőszintet (tetőt) úgy kell kialakítani, hogy az felülnézetben is esztétikus legyen.
- Az övezetben a zárt sorúan csatlakozó épületek homlokzatait egységesen lehet (újra)színezni.

c) A HÉSZ 3. sz. melléklet 3. pontja, a Központi vegyes terület előírásai az alábbiak szerint kiegészülnek a Vk-9 övezet részletes előírásaival:

**KÖZPONTI VEGYES TERÜLET 7**

AZ ÖVEZET JELE	Vk-9A	Z	50%
		8	1500
BEÉPÍTÉSI MÓD	zárt sorú		
ELŐKERT	Szabályozási terv szerint		
OLDALKERT, HÁTSÓKERT	Szabályozási terv szerint		
MAX BEÉPÍTETTSÉG	50 %		
MAX SZINTSZÁM	P+F+1+tetőszint		
MAX SZINT ALATTI BEÉPÍTETTSÉG	65 %		
MAX SZINTTERÜLETI MUTATÓ	1,7		
MAX ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	8,0 m		
MAX HOMLOKZATMAGASSÁG	-		
HOMLOKZAT	Igényes és időtálló anyagok használata kötelező		
MIN. TELEKTERÜLET	1500 m <sup>2</sup>		
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	0-45°		
TETŐFEDÉS ANYAGA	Igényes és időtálló anyagok használata kötelező		
MAX LAKÁSSZÁM	Nem építhető		
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes		
KERÍTÉS	Hagyományörző megjelenésű, max. 2,0 m magas		
GÉPKOCSITÁROLÁS	Telken belül		
MIN. ZÖLDFELÜLET	a be nem épített terület 50 %-a		

**EGYÉB:**

- Az övezet területén sportépítmény, egyházi, oktatási, egészségügyi, vendéglátó funkció helyezhető el.
- Sportfunkció létesítése esetén a tervezett épület a 413/14 hrsz-ú ingatlanon álló, a Vk-4N övezetben álló épülettel összenyitható.
- Üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.
- A meglévő fák törzse körül min. 4m<sup>2</sup> burkolatmentes faverem biztosítandó.



7. §

- (1) Jelen Önkormányzati rendelet kihirdetése napján lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egy időben a város szabályozási tervének a Szabadság tér nyugati oldala Szabályozási Terv területére vonatkozó szabályozási elemei hatályukat veszítik, helyükbe e rendelet mellékletét képező szabályozási terv lép.

Gödöllő, 2010. április ” ”.

Dr. Gémesi György sk.  
polgármester

Dr. Nánási Éva sk.  
jegyző

# SZABADSÁG TÉR NYUGATI OLDALA SZABÁLYOZÁSI TERV

m 1:1000

EGYEZTETÉSI ANYAG

2009. december

## alaptérképi elemek

- meglévő telekhatár
- földhivatali térképen feltüntetett épület

## kötelező szabályozási elemek

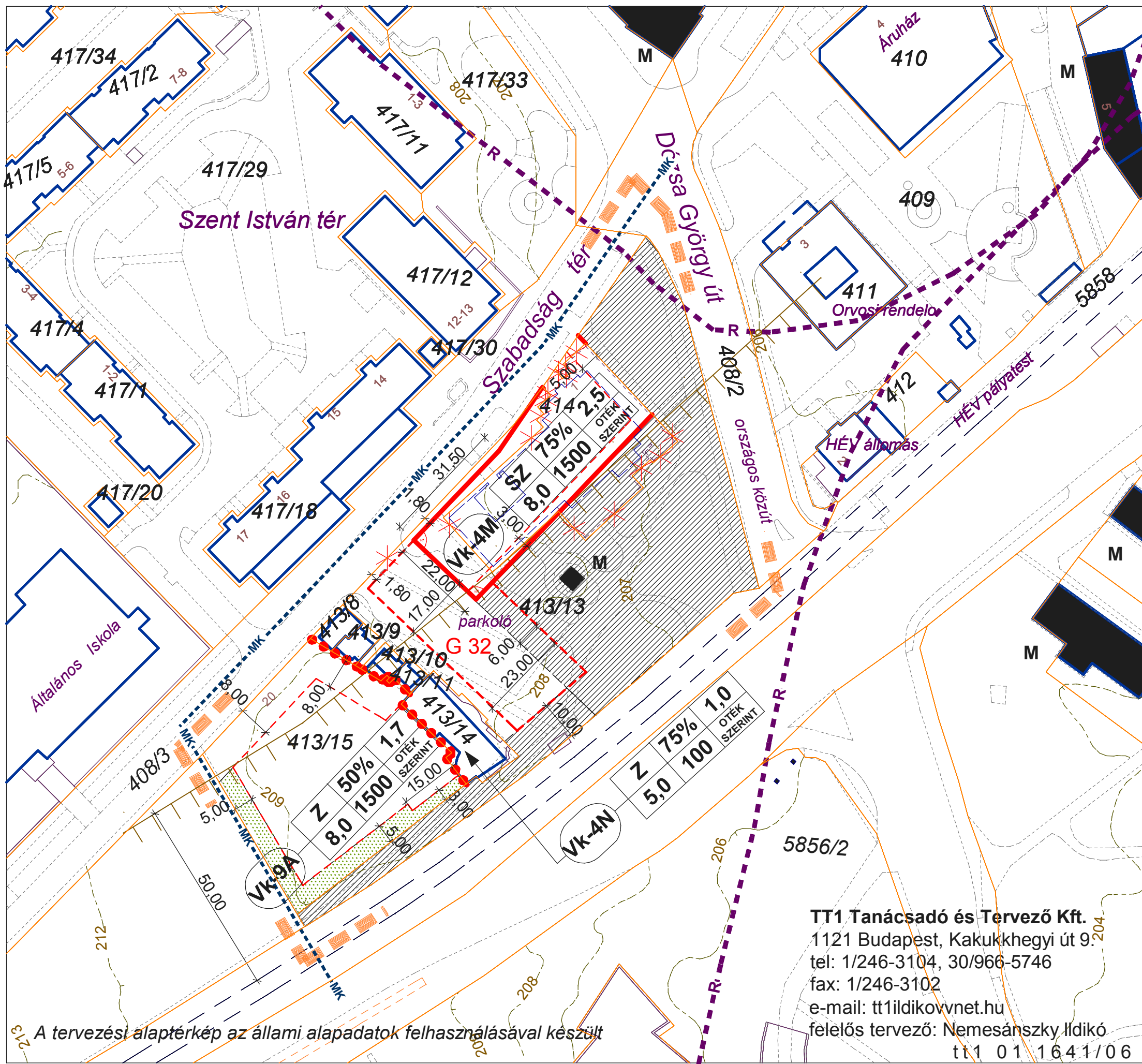
- tervezett szabályozási vonal
- közterület gépjármű közlekedésre, parkolásra a felszínen nem használható része
- közterület alatti gépjármű tároló határa, max. férőhely
- építési hely határa
- övezethatár
- kötelezően kialakítandó zöldfelület

övezeti jel	beép. mód	beépítési %	szintter.m.
		max ép.mag.	min. telekter.

## javasolt és tájékoztató elemek

- műemlék
- HÉV védőtávolságának határa
- nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- műemléki környezet határa (jogsabály szerint)
- megszüntethető elem
- lebontott épület
- tervezési terület határa

a teljes tervezési terület: 1. régészeti érdekű terület  
2. része a hidrogeológiai B védőövezetnek



**TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.**  
 1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.  
 tel: 1/246-3104, 30/966-5746  
 fax: 1/246-3102  
 e-mail: tt1ildikovnet.hu  
 felelős tervező: Nemesánszky Ildikó  
 tt1 01 1641/06

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült



## **GÖDÖLLŐ, SZABADSÁG TÉR NYUGATI OLDALA**

**SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA**

**AZ ÉTV 9.§. (6) SZERINTI KÖZZÉTÉTELRE KÉSZÜLT DOKUMENTÁCIÓ**

**2010. február**

**T T 1 T A N Á C S A D Ó É S T E R V E Z Ő K F T .**

---

**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

---

---

## **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

---

# **GÖDÖLLŐ, SZABADSÁG TÉR NYUGATI OLDALA**

**SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA**

**ÉTV 9.§. (6) SZERINTI KÖZZÉTÉTELRE KÉSZÜLT DOKUMENTÁCIÓ  
2010. FEBRUÁR**

---

**Megbízó: Gödöllő Város Önkormányzat P.H.**

Gödöllő, 2100 Szabadság tér 7.

**Tervező: TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.**

Budapest, 1121 Kakukkhegyi út 9.

Tel: 1/246-3104, fax: 1/246-3102

30/ 966 -5746

e-mail: [tt1ildiko@vnet.hu](mailto:tt1ildiko@vnet.hu)

---

**Felelős tervező**

**Településtervező: Nemesánszky Ildikó TT1 01-1641/06**

településrendező vezető tervező

**Zöldfelületek,**

**környezetvédelem: Illyés Zsuzsanna TK/1 01-5028/12**

**Közlekedés: Hegyi Zoltán MK 13-2729**

**Régészet: Vágner Zsolt okl.sz.: 459/2002**

Archeo-Art Bt. okleveles régész

# Tartalomjegyzék

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet

Szabályozási terv

m 1:1000

## ALÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### Szöveges munkarészek

I. CÉLOK ÉS ELŐZMÉNYEK

II. MÚLT ÉS JELEN

A MÚLT

VÁROSÉPÍTÉSZETI ADOTTSÁGOK

Határoló területek városképi értékelése

A tervezési terület beépítése

Építészet

Építési telkek paraméterei

ZÖLDFELÜLETEK ÁLLAPOTA

KÖZLEKEDÉSI ADOTTSÁGOK, ÉS A GÖDÖLLŐN TERVEZETT

HÁLÓZATI FEJLESZTÉSEK ELEMZÉSE A TERÜLET SZEMPONTJÁBÓL

A tervezési terület jelenlegi közlekedése

Gödöllő úthálózatának a tervezési területet érintő tervezett változásai

MEGLÉVŐ KÖZMŰVEK

III. SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLATAI

A SZABÁLYOZÁSI TERV KÉSZÍTÉSEKOR FIGYELEMBE VETT FŐBB  
ADOTTSÁGOK, SZEMPONTOK:

A TERV VÁROSÉPÍTÉSZETI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLATA

A „Rézgombos” telke

A 413/15 hrsz. telek (teniszpályák)

A közterületek rendezési javaslata

ZÖLDFELÜLETEK TERVEZETT KIALAKÍTÁSA

TERVEZETT KÖZLEKEDÉS

Tervezett útkialakítás

Tervezett kerékpáros közlekedés

Parkolás

TERVEZETT KÖZMŰVEK

HÍRKÖZLÉS

## **Mellékletek**

1. HATÁLYOS TSZT RÉSZLETE
2. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS
3. AZ ÉPÍTÉSI TELKEK PARAMÉTEREI
4. FAFELMÉRÉS (táblázat, és rajz)

## **Rajzok, térképek**

TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP (DIGITÁLIS, RÉTEGVONALAS)	M 1:1000
FUNKCIÓK ÉS SZINTSZÁMOK VIZSGÁLATA	M 1:1000
KÖRNYEZETALKÍTÁSI JAVASLAT	M1:1000
VÍZI KÖZMŰVEK	M 1:1000
ENERGIA KÖZMŰVEK	M 1:1000

## **Örökségvédelmi hatástanulmány + tervezői nyilatkozatok**

### ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

Szöveg

Térkép Gödöllő központi területéről 1950, reambulálta a VÁTI 1967-ben

Örökségvédelmi Hatásvizsgálat - rajz

### RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG

Szöveg + térképek



# SZABADSÁG TÉR NYUGATI OLDALA

## SZABÁLYOZÁSI TERV

### I. CÉLOK ÉS ELŐZMÉNYEK

Gödöllő egyedülálló adottsága a Grassalkovich kastély, és az ehhez kapcsolható műemlék épületek (testőr laktanya, Hamvay kúria, Mária-oszlop) együttese, a történelmileg kialakult környezete, és a kapcsolódó térszerkezet.

A városfejlesztés feladata, összhangban az örökség védelmének követelményével, és az idegenforgalom fejlesztése miatt is, hogy rekonstruálja a kastély, és a városközpont kapcsolatát. Ez a szándék már a rendszerváltás környékén megkezdett kastélyfelújítás óta az egyik vezérfonál a különféle, a városközpontra, vagy környékére készült, a környezetalakítást érintő tervekben, és megjelenik a város 2009. áprilisában jóváhagyott szerkezeti tervében is.

A kapcsolat újrafogalmazásához a kapcsolat szempontjából kulcspozícióban lévő tervezési terület építészeti megújítására van szükség.

A város vezetése úgy döntött, hogy értékesíti az eredetileg étteremként működő, de már évek óta üresen álló un. „rézgombos” épületét, valamint beépíti a korábban tenispályákat befogadó üres telket.

A szabályozási terv készítésének célja a Szabadság tér nyugati oldalán központi vegyes övezetben a tervezett új építések előkészítése, a hatályos szabályozás, és a jelenlegi telekviszonyok módosítása annak érdekében, hogy a kastély és a városközpont kapcsolata erősödhesen, a Mária –oszlop méltó környezetbe kerülhessen, és az épülő épületek együttest alkotva segítsék, hogy a tervezési terület visszanyerje méltó rangját, és újra a történelmileg kialakult főtér részévé válhasson.

### II. MÚLT ÉS JELEN

#### A MÚLT

A tervezési terület Gödöllő történelmi főterének része.

Gödöllőt már a középkori források is említik, de a török időkben teljesen elpusztult. A település felvirágoztatása Grassalkovich Antal nevéhez fűződik, aki birtokainak központját itt építette fel. A Grassalkovich korabeli települést az I. katonai felmérésből ismerjük. Ekkor már bizonyosan a mai nyomvonalon haladt kelet nyugati irányban az országút (mai Szabadság út, a régi 3-as út), és az észak-déli irányban Isaszeget és Szadán keresztül Vácot összekötő mai Dózsa György út. A két út csomópontjában igen tágas, háromszög alakú piactér képezte a település főterét, melynek déli térfala egy szakaszon maga a kastély volt.

A Grassalkovich család férfi ágának kihalása után adták-vették a kastélyt, míg a kiegyezéskor a Magyar Állam megvásárolta, és a királyi családnak ajándékozta. A királyi korszakban, és ezt követően Horthy Miklós kormányzása alatt, amikor a „piac” már Budapest lett, a falu veszített gazdasági szerepéből, és a kastély is inkább üdülési célokat szolgált, a főtér egyre nagyobb részét parkosították.

A második világháborút követően a kastély egy része katonai laktanyaként, a középső része a Főváros szociális otthonaként szolgált. A funkcióját veszített főteret fokozatosan beépítették: ide épült a pártház, és a Coop áruház. Az autópálya megépültével a Dózsa György út, mint ráhordó út forgalma jelentősen megerősödött; a csomópont kiépülésével a tér véglegesen kettészakadt, a korábbi struktúra felbomlott. Ezen az oldalon az északi térfalat lebontották, és lakótelep épült. A tér nyugati, ily módon „leszakadt” végébe kereskedelmi-vendéglátó funkciójú épületek kerültek: az un. „Rézgombos” étterem (1968), és egy „pavilonsor” (mai méretét és formáját a 90-es évek közepén nyerte el), a kettő közé parkoló. Az üzletek takarásában, a kastély oldalhomlokzatával, a kastélykápolnával szemben teniszpályák üzemeltek, melyeket korábban a téli időszakban jégpályaként hasznosítottak, ahol a 19. sz. végén már Sisi is korcsolyázott.

## VÁROSÉPÍTÉSZETI ADOTTSÁGOK

### Határoló területek városképi értékelése

A tér északi térfalát a vizsgált nyugati oldalon 4 és 10 emeletes lakóépületek alkotják. A földszinteken a hosszú homlokzatokon előre ugró lapostetős földszintes épületrészekben bankok, a hátrébb lépő magasabb épületek alatt üzletek működnek. Ezeknek az épületeknek a másik oldalán is utca, illetve neve szerint tér (Szent István tér) húzódik, így tulajdonképpen minden irányból hatalmas aszfalttal burkolt felületek fogják őket közre.

Tervezési területen kívül az északi térfal egy F+1 szintes, lapostetős iskolával folytatódik, aminek jellegtelenségét az előtte húzódó koros fasor enyhíti.

A déli térfal tulajdonképpen a kastély volna, de ez a tervezési területről, és a szomszédos parkból alig érzékelhető; a HÉV sínek a park előtt enyhén kiemelt töltésen haladnak, majd a 3-as út széles útpályája következik, a kastély egy alacsonyabb szinten eltűnik a fák mögött. A tervezési területtel szemben a kastély előterét képező alsóparki rész éppen itt „szétesik”, a csomópontban az Isaszeg felől érkező, és délebbre ötös fasorral övezett Ady Endre sétány a kanyarodó sávokkal 5 sávossá válik.

Kontextusától megfosztva áll az útkereszteződés szélén a Szabadság út mellett a királyi kor kerítéséből megmaradt két kapuoszlop.

A keleti oldalon a Dózsa György úton túl folytatódna a Szabadság tér, de a fent leírt beépítések, és a dús növényzet miatt ebből kevés érzékelhető. A mai térfalat a korábbi pártház, ma egészségház (2 szintes, lapostetős), és a közelmúltban felújított, és műemlékké nyilvánított, szecessziós volt járási hivatal (2 szintes, magastetős) alkotják, a XX. század első felében épült, kétszintes HÉV megállóval együtt.

### A tervezési terület beépítése

#### Építészet

A „Rézgombos” földszintes, lapostetős épülete szerényen bújjik meg a 4 és 10 emeletes lakóépületek lábainál, a nagy lombos fák árnyékában. Évek óta üresen áll, állapota leromlott.

A teniszpályákat a tér felől takaró üzletsor földszintes, magastetős. Minden épület önálló úszótelken áll, előttük a környezethez képest kicsit magasabb burkolt terasz

húzódik. A magastetők héjalása bitumenes zsindely, a tetőterek beépültek. Az épület HÉV megálló felőli végén nyilvános illemhely működik; efölött van a tenispályákat kiszolgáló öltözőegység.

Az üzletek kiszolgálása a bejáratokon keresztül történik; az épületek a tenispályák felől zártak, a legdélebbi épületet kivéve. Ennek a földszintjén a tenispályák felé egy íves, üvegezett falú helyiség van, amely büféként működhetett, és innen közelíthetők meg az emeleti öltözők.

A tenispálya és az öltözők 2008-ig a Gödöllői Lakótelepi Tömegsport Egyesület ingyenes használatában voltak. Az önkormányzat álláspontja szerint a 3 jelű út nagy forgalmából adódó lég-, és zajszennyezés miatt a terület már nem alkalmas szabadtéri sportolásra, ezért a használati megállapodást a lejáratot követően nem hosszabbították meg, így 2009 tavaszán már nem „üzemelték” be a pályákat.

Utolsóként, de nem utolsó sorban a területen áll az 1749-ben I. Grassalkovich Antal által emeltetett Mária-oszlop; melyet Martin Vögerl osztrák mester faragott a hainburgi és nyitrai oszlopának másolataként. Elsőként 1770-ben állították fel. A gyorsan romló homokkő szobrot többször restaurálták, majd 1990-ben az eredeti alapján újraöntötték. Az oszlop tetején nemrég másolattal helyettesítették Szűz Mária szobrát, az eredetit a Városi Múzeumban helyezték el. A szoborcsoport műemléki védeltséget élvez.

Az elmúlt évtizedek környezetalakítása nem kedvezett a műemléknek; az épületek, és a parkoló túl közel kerültek hozzá, nem beszélve a 4 és 10 szintes lakóépületekről, amelyek léptéküknél fogva is alkalmatlanok arra, hogy a műemlék eredeti környezetének akárcsak a hangulatát visszaadják.

### **Építési telkek paraméterei**

A telkek adatai, paraméterei az 1. számú mellékletben található.

### **ZÖLDFELÜLETEK ÁLLAPOTA**

A tervezési terület faállományának felmérése és értékelése alapján megállapítható, hogy a tervezési területen nincsenek markáns térszervező fasorok, fák. A faállomány nem követi fasorként a közlekedési tengelyek nyomvonalát, nem tölt be tengely lezáró, vagy kapu hangsúlyozó funkciót sem. A fák térszervező ereje csupán a felhagyott tenispályák szegélyeként domborodik ki. Az esetleges térállástól eltekintve a fák lombtömege mégis értéket jelent a forgalmas, és térfalait tekintve leromlott állapotú csomópontban.

A fák felmérését és értékelését a zöldfelületi vizsgálati lapon jelenítettük meg. Az állományból nem emelhetők ki egyedileg értékes fák, ugyanakkor a 20 cm törzsátmérőt meghaladó, egészséges vadgesztenyék, hársak és japán akácok megtartásával és a betelepült/betelepített gyengébb, esetleg gyomfák kivágásával átláthatóbb, mégis jelentős lombtömegű állomány maradhat a területen.

A növényzet részletes felmérése a 2. számú mellékletben található.

## **KÖZLEKEDÉSI ADOTTSÁGOK, ÉS A GÖDÖLLŐN TERVEZETT HÁLÓZATI FEJLESZTÉSEK ELEMZÉSE A TERÜLET SZEMPONTJÁBÓL**

### **A tervezési terület jelenlegi közlekedése**

A Szabadság tér a Dózsa György út – HÉV (3 sz. főút) –lakóépületek által határolt háromszög alakú területen helyezkedik el.

A Dózsa György út a 2104 j. országos összekötő út belterületi szakasza. A fejlesztési területe a 25+200 - 25+300 km sz környezetében helyezkedik el. A Dózsa György út (2401 j. út) a 25+343 km sz-ben keresztezi HÉV vonalát szintbeni jelzővel ellátott átjáróval és csatlakozik a 3 sz. főút (28+815 km sz.) belterületi szakaszához. A csomópont ma négyágú jelzőlámpás csomópont.

A lakóházak előtt a Dózsa György úthoz egyszerű csomóponttal csatlakozva egy helyi közúton közelíthetők meg a lakóházak, két iskola és felszíni parkolók (43 db – parkolóban és útburkolat mellett), valamint a tenispálya. A területen a lakóházak, iskola felől, valamint a Dózsa György úton tapasztalható gyalogos mozgás. A kerékpáros mozgás nem jelentős.

A Szabadság térnek ezen a részén van a Budapestről érkező HÉV megállója.

### **Gödöllő úthálózatának a tervezési területet érintő tervezett változásai**

Jelenleg a közelmúltba jóváhagyott településszerkezeti terv szerinti, Gödöllő belső közlekedését jelentősen érintő, Gödöllőt elkerülő országos közúthálózat kiépítési folyamatban vannak (M31 autópálya – Gödöllői átkötés), melyek a közeljövőben átadásra kerülnek, így a városközpont, elsősorban a Dózsa György út forgalmát jelentős mértékben befolyásolják: *„Az új M31-es autópálya Budapest délkeleti részét célozza meg, közvetlenül kapcsolódik a Budapestet elkerülő M0 autópályához és nem utolsó sorban ingyenes lesz a használata. A Gödöllőre irányuló és a Gödöllőn áthaladva a 3-as úton továbbhaladó forgalomnak az a része tehát, amely Budapest déli részéről, Budapesten túlról, vagy a Budapest délkeleti agglomerációjából érkezik a 3-as út bevezető szakaszán fog a városba érkezni, illetve továbbhaladni. Ezek jelentős része jelenleg az M3-as autópályán ér a városhoz és nagyrészt Dózsa György út közvetítésével éri el az úticélját. ....Egyszerűen fogalmazva tehát: ezután a Dózsa György út forgalma csökkenni fog, a 3-as úté pedig nőni.”* (Településszerkezeti Terv leírása)

Távlatban a 2104 j. utat is érintő elkerülő út kiépítését követően várhatóan a Dózsa György út a 3 sz. úttal együtt helyi (városi) kezelésbe kerül, és megindulhat a Szerkezeti Terv szerinti forgalomcsillapítás kialakítása.

Az országos úthálózat elkerülő szakaszainak kiépültét követően a város az Ady Endre sétány kastély előtti szakaszának lezárását tervezi, így a tervek szerint a Szabadság út - Dózsa György út T csomóponttal fog csatlakozni.

A Dózsa György utat érinti a tervezett Vác-Isaszeg, a 3. számú utat a mellette tervezett regionális kerékpárút.

## **MEGLÉVŐ KÖZMŰVEK**

A tervezési területen minden telek teljesen közművesített. A teljes közműellátás biztosítására kiépült a vízellátás, elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvíz elvezetés, a földgázellátás, a villamosenergia ellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózati rendszere. Valamennyi közmű a városi hálózati rendszer részeként épült ki.

A kiszolgáló közművek általában a 408/3 hrsz. út alatt haladnak, kivéve:

- a 413/13 hrsz közterületen a parkoló alatt 250 ac ivóvízvezeték, és csapadékvíz csatorna húzódik, a parkosított részén az üzletsor kiszolgálását biztosító távközlési kábel,
- az üzletsor 413/9, és /10 ingatlanainak gázellátása a 413/15 hrsz. telket terhelő szolgalmattal biztosított
- a közpark felől a 413/15, és a 413/14 hrsz. telkek alatt vezetik el a csapadékvizet.

A lakótelepi házak fűtése távhővel megoldott, de a hálózat nem éri el a tervezési területet.

## **III. A SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLATAI**

### **A SZABÁLYOZÁSI TERV KÉSZÍTÉSEKOR FIGYELEMBE VETT FŐBB ADOTTSÁGOK, SZEMPONTOK:**

1. Az önkormányzat (továbbiakban ÖK) pályázat útján értékesítette a tulajdonát képező gödöllői 414 hrsz. telket, és a rajta álló, bontandó, kb. 924 m<sup>2</sup> egy szintes felépítményt. A nyertes beruházó, és az ÖK településrendezési szerződést kötöttek. A készülő szabályozási terv alapjául a pályázat során elfogadott „A” jelű tanulmányterv szolgál. A tervezett új épületben üzletek, és irodák, szolgáltató egységek kaphatnának helyet.
2. A jelenlegi teniszpályák helyén sport célú épület, asztali tenisz csarnok létesítése tervezett.
3. „A kulturális örökség ...megóvása mindenkinek kötelessége.” (ÖV trv.) A tervezési területen koncentráltan jelentkeznek az épített örökség elemei, tehát itt különösen kell ügyelni arra, amit a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal úgy fogalmazott meg előzetes véleményében, hogy „a területet érintő bármilyen változtatási szándék esetén csak a műemlékek és környezetüknek a jelenleginél jobb állapotba kerülése támogatható”.

A második világháborút követően a Szabadság téren felépült több épület, az északi térfalat lebontották, így a város korábban legjelentősebb terének szerkezete megbomlott. A forgalom növekedésével a 3-as út - Dózsa György út egyre terebélyesebb lett, valószínűsíthető, hogy a Mária-oszlopot is odébb helyezték.

A szabályozási terv a kialakult helyzetben a fellelhető elemek megóvását tűzheti ki célul, így a Mária-oszlop közvetlen környékének rendezését, és az északi térfalon a még meglévő eredeti telekhatárookra való reflektálást az új 414 hrsz. telek kialakításánál. Valamiféle hagyományőrzést jelent a volt teniszpályák sportcélú hasznosítása is.

4. A jelenlegi parkoló alatt húzódik egy 250 mm átmérőjű ivóvíz vezeték, melynek figyelembe vételét kérte a DMRV.
5. A terület központi elhelyezkedése miatt kiemelten kell foglalkozni a parkolással.

## **A TERV VÁROSÉPÍTÉSZETI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLATA**

A terv alapvetően 3 feladatkört vállal fel:

1. A 414 hrsz. telek („rézgombos”) „újraalakítása”, a beépíthetőség paramétereinek meghatározása
2. A 413/15 hrsz. telek (tenispályák) beépíthetősége, paraméterek meghatározása
3. A közterületek rendezési javaslata

### **A „Rézgombos” telke**

Az újonnan kialakított telek mérete közel azonos a jelenlegi telek méretével (1550 m<sup>2</sup>). Északi és a déli telekhatára párhuzamos azzal a telekhatárral, ami valószínűleg a történelmi térfal emlékét őrzi, de már kívül esik a jelenlegi járdán, a nyugati telekhatár erre merőleges. A keleti telekhatár az eredeti telekhatárral azonos.

A déli telekhatár meghatározásánál cél volt, hogy a Mária-oszloptól minél távolabb kerüljön, és így jobban érvényesülhessen a műemlék.

A telekhatárok kijelölésénél figyelembe kellett venni, hogy a meglévő járda, és az ivóvíz vezeték, a déli oldalon a távközlési kábel ne kerüljön telken belülre.

Az építési hely kijelölésénél is az örökségvédelem, és a városképi szempontok játszották a főszerepet; az épület úgy helyezhető el, hogy a jelen állapottól eltérően elvileg már a Szabadság tér keleti térfalától rá lehet látni a Mária-oszlopra.

A beépíthetőséget (75 %) a telek értékesítésekor kötött megállapodás határozza meg.

A szintterületi mutató a pinceszint építését is lehetővé teszi (összesen 3 szint), figyelembe véve, hogy az építménymagasság legfeljebb 8 m (2 szintes épület), és hogy a mélyparkoló miatt a szint alatti beépítés 100 % is lehet.

A legkisebb zöldfelületi arány az OTÉK szerint a be nem épített terület fele lehet, ennél kisebb értéket a HÉSZ nem határozhat meg.

Az építési telken 4 fa megtartását javasoljuk. A fák közül kettő a kijelölt építési hely határán kívül áll. Az OTÉK szerint a központi vegyes területen a be nem épített terület fele zöldfelületként alakítható ki, ez a tervezett övezetben legalább 12,5% zöldfelületet jelent. A zöldfelületek fák mellé „csalogatására” szabályoztuk a törzsek körül biztosítandó, burkolatmentes faverem területét.

Az épület városképi szempontból igen érzékeny helyen áll. A forgalmasabb üzleteket az északi és keleti homlokzatokon célszerű nyitni, míg a déli homlokzat a park és a Mária-oszlop közelsége miatt zártabb kell legyen; ide olyan funkciókat kell telepíteni, amelyeknek ki tudják használni ezeket az adottságokat (étterem, gyermekmegőrző, irodák, stb.).

### **A 413/15 hrsz. telek (tenispályák)**

Az Önkormányzat a telken a helyi civil erőkkel összefogva asztali tenisz csarnokot szeretne megvalósítani, amely napközben iskolai csoportoknak, az esti órákban a sportot egyesületben űzőknek adhat lehetőséget az edzésre. A csarnokot szeretnék összeépíteni a tenispályák öltözőinek helyet adó épülettel, így a beruházást nem terheli a vizesblokkok építésének költsége. Lelátó építését, versenyek rendezését nem tervezik, így a cél megvalósulása esetén a létesítménynek forgalomnövelő hatása nincs.

A javasolt funkció így alapvetően sport, ami a szabályozásban kiegészülhet oktatási, kulturális funkcióval is, annak érdekében, hogy a jelenlegi elképzelések változásakor a szabályozás viszonylag rugalmas legyen. Ezen a telken más funkció (kereskedelem, egészségügy, lakás stb.) nem támogatható.

A terület javasolt beépíthetősége (50 %) kisebb, mint a Rézgombos telke esetében. Ez elsősorban abból adódik, hogy a telken belül, a telekhatárokhoz közel jelentős, megtartandó faállomány található, és ezek védelmében az előkerteket 5 m, illetve 8 m-nél kisebbre nem javasolható meghatározni. Az így építhető kb. 1200 m<sup>2</sup> bruttó alapterület elégséges a tervezett sport funkció megvalósításához.

A szintterületi mutató a pinceszint építését is lehetővé teszi (összesen 3 szint), figyelembe véve, hogy az építménymagasság legfeljebb 8 m (2 szintes épület) lehet, de a jelenlegi elképzelések szerint az épület egy szintes lesz, és pinceszint sem épül.

Az építési telken a legalább 25%-os minimális zöldfelületi arány és az építési hely szabályozása biztosítja a telket két oldalról határoló, karakteres faállomány fennmaradását. További védelmi javaslat a nyugati és déli telekhatár mentén az építési hely határáig tartó sávban a „kötelezően kialakítandó zöldfelület” kijelölése. A „kötelezően kialakítandó zöldfelület” fogalmát a HÉSZ definiálja; ezen a helyen az ingatlanal rendelkezni jogosult köteles többszintes fás növényzetet (fa- és cserjeszint) telepíteni, illetve azt folyamatosan fenntartani. A területen nem helyezhető el építmény, nem hozható létre burkolt felület és nem alakítható ki gépjármű parkoló.

A tenispálya telekhatára mentén a közterületen álló fák is karakteres elemei a városképnek, ezért környezetükben indokolt a gépjárműforgalomból, és parkolásból eredő terhelés kizárása.

### **A közterületek rendezési javaslata**

A tervezési területen két, fontos, és forgalmas teresedés is van:

- a „Rézgombos” és a volt járási hivatal térsége a városhoz mérten nagy gyalogosforgalma miatt igen jelentős,
- az örökségvédelem szempontja miatt kiemelt figyelmet kell kapjon a Mária-oszlop környéke.

A két tér rendezése a Kastély – városközpont kapcsolat szempontjából is kulcspozícióban van; ha sikerül őket vizuálisan is összekapcsolni, és igényes, esztétikus kialakításukkal vonzóvá tenni, akkor újra összekapcsolódik a Szabadság tér két oldala, és méltó környezete lehet a kastélynak.

A Dózsa György út a tervezési terület térségében nagy gyalogos forgalmú. A 10 és 4 emeletes épületek aljában található üzletek, bankok, és a tervezett új kereskedelmi

funkciójú épület akkor válhat igazán városias térré, a Szabadság tér részévé, ha a Dózsa György út menti zöldfelületek rendezettebb, városiasabb formát öltenek, a gyenge növényállománnyal borított rézsűk helyett támfalak alkalmazásával használható burkolt terek alakulnak ki. A közkedvelt díszkút mai helyén szinte sehonnan nem látszik, ezért célszerű áthelyezni a Szabadság tér szintjére. Egyszerű, átlátható téralakításra, nagy összefüggő gyalogosfelületekre van szükség.

A tervezett új épület előtt, az északi oldalán a tér gyalogosítása az úthálózati adottságok miatt nem valósítható meg, de a városközponti jelleg hangsúlyozottabbá válik, ha a parkolók-járda-úttest egy szintre kerül, és díszburkolatot kap. Az ilyen kialakítás vonzza az üzleteket, „kiülős” helyeket, így a „rézgombos” projekt egyedibbé, és eladhatóbbá válik.

A Mária-oszlop környezete sokkal zöldebb, forgalma még a legvonzóbb kialakítás esetén is kisebb. Ez a tér a másik ellentétéként a megpihenést szolgálhatja a város forgatagában. Rendezésénél egyszerűen átláthatóvá kell tenni a teret, amelyben a műemlék hangsúlyos elemmé válhat. Rendezni kell a parkoló területét oly módon, hogy a szoborcsoport körül több hely legyen a magas esztétikai értéket képviselő elemeknek (díszburkolat, növényzet, világítótestek).

A téren elérendő célokat segíti, hogy a szabályozási terv ezen a területen tiltja a gépjárműmozgásokat.

A város fontolóra veszi az üzletsor előtt egy mélygarázs létesítését, kihasználva, hogy az új épület alatti szinttel közösen lehetne a megközelítést megoldani. A mélygarázs építése lehetővé tenné a felszíni parkolás legalább részbeni felszámolását.

Az üzletsor és környezetének kapcsolata meglehetősen esetleges a burkolatok és a fák vonatkozásában is. Az üzletsor előtt kialakított fasor megvalósítása tehetné rendezettebbé a térfalat.



A tervezési területet délről a HÉV pálya, és a Szabadság út határolják. Az Ady Endre sétány lezárásával az Alsópark újra összekapcsolódhat a kastéllyal. Visszaállítható a kastély kapuinak eredeti funkciója, és legalább jelzésszerűen visszaépíthető a kerítés egy szakasza, vagy a régi kastélykerítés helyét, –ez a sarokbástya sarkától a testőrlaktanyáig tartott, nyomvonala pontosan azonosítható a régi térképeken– fasor jelölheti ki. A

Szabadság tér, és a műemlékvédelem szempontjából mindenképpen szerencsés lenne, ha a déli térfal valamilyen módon visszaépülne, és ezzel érzékelhető lenne valami a város eredeti térszerkezetéből.

Városképi, és örökségvédelmi szempontból nem szerencsés a Szerkezeti Terv azon javaslata, hogy a gyalogosmozgások a csomópontban a Szabadság út alá kerüljenek.

A HÉV megálló helye, az áthelyezésre vonatkozó tervek a tér kialakítását kevésbé befolyásolják.



## ZÖLDFELÜLETEK TERVEZETT KIALAKÍTÁSA

A tervezett környezetalakítás szerint értékes, jó állapotú fa kivágására nincs szükség. A „rézgombos” telkén 2 megtartásra javasolt fa van az építési helyen belül, de az épületek tervezésekor lehet úgy tervezni az új épületet, hogy ezek is megmaradhassanak.

A tervezési terület Mária-oszlop és Dózsa György út környezetében több értékesebb fa áll, melynek megtartását a talaj jó víz-, levegőháztartása biztosíthatja. Nagyon fontos, hogy ezen a területen egyidejűleg érvényesüljön a gépjárműforgalomból, parkolásból eredő terhelés kizárása és a törzsek körül biztosítandó, burkolatmentes faverem területének biztosítása.

Közterületen fasort csak min 3x iskolázott, előnevelt, min 20/22 cm törzskerületű, szabályos, közepes méretű koronát nevelő fából, min 2m<sup>3</sup> termőfölddel feltöltött ültetőgödör és min 2m<sup>2</sup> burkolatmentes faverem biztosításával javasolt ültetni. Fa csak min 3x iskolázott, előnevelt és, min 20/22 cm törzskerületű szabályos, közepes méretű koronát nevelő fából, min 2m<sup>3</sup> termőfölddel feltöltött ültetőgödör és min 4m<sup>2</sup> burkolatmentes faverem biztosításával ültethető.

A megtartandó fák törzse körül min. 4m<sup>2</sup> burkolatmentes faverem biztosítandó.

Közterületen kialakított parkolóhelyeket 4fh / 1 db min 3x iskolázott, előnevelt, min 20/22 cm törzskerületű, szabályos, közepes méretű koronát nevelő, városűrő lombhullató fa telepítésével kell árnyékolni.

## TERVEZETT KÖZLEKEDÉS

### Tervezett útkialakítás

A fejlesztés a jelenlegi beépítés megváltoztatására és a téren álló Mária-oszlop közvetlen környezetének rendezéséről szól. A közlekedési hálózat a jelenlegi hálózat szerint megmarad. A fejlesztésen belül a lakóépületek előtti közlekedési felület kialakítása kedvezőbbé válhat, ha az út burkolati szintje a gyalogos járdával egy szintre átépül, és utca bútorok, valamint a tér jellegének megfelelő parkolás gátló oszlopok választják el a kétirányú közlekedési felületet, akár eltérő színű burkolattal kialakítva. A helyi közút és Dózsa György út csomópontjában a gyalogosmozgásoknak megfelelő gyalogos átkelő kialakítása szükséges.

A Dózsa György út forgalmának jövőbeni csökkenésének köszönhetően Szabadság tér nyugati oldalán esetlegesen kialakuló legfeljebb 40 – 80 db parkoló többlet miatt a jelenlegi Dózsa György úti csatlakozás átépítése nem válik szükségessé.

### Tervezett kerékpáros közlekedés

A kerékpáros közlekedés egy olyan nagyságú, és terepadottságú városban, mint Gödöllő, nagy eséllyel veheti át a személygépjármű-közlekedés egy részét, különös tekintettel arra, hogy az elkerülő úthálózat kiépülését követően a városon belüli úthálózaton zömmel a helyi forgalom fog bonyolódni, az átmenő-, és tehergépjármű-forgalom kiszorul a helyi utakról.

A Szabadság úti, kelet-nyugati irányú regionális kerékpárút célszerűen a tervezési területet délről határoló úton tud megvalósulni, a szerkezeti tervben szereplő alternatív (a városközpontba bevezető) nyomvonal forgalma a tervezett forgalomcsillapított díszburkolatos kiszolgáló úton bonyolódhat.

A Dózsa György út a tervezett fejlesztéseknek, és különösen az Ady Endre sétány lezárásának köszönhetően a csomópontban visszaépíthető; a tervezett észak-déli kerékpárút az útburkolaton haladhat. A kerékpárút helyigénye a nyugati járdán is biztosítható, de ez a Dózsa György út, és a Szabadság tér nagy gyalogos forgalma miatt megfontolandó.

### **Parkolás**

Az új létesítmények parkolását OTÉK szerint telken belül kell megoldani. Mindkét tervezett épület esetében az igények legalább egy része megoldható az épületek alatt; ehhez a kialakuló geometriák is alkalmasnak látszanak.

A tenispályák helyén tervezett asztali tenisz csarnok parkolási igénye csekély; ezen a várhatóan hosszú távon önkormányzati tulajdonban maradó telken még a felszínen is több parkoló létesíthető, mint amennyire a létesítmény üzemeléséhez szükség van.

A területen a parkolás nem vizsgálható önmagában; a közterületi parkolás szükségességét jelentősen befolyásolja, hogy a városközpontban máshol hogyan lehet parkolni, és mennyiért. A jelenlegi parkoló kihasználtsága csekély, de nem biztos, hogy ez így lesz a jövőben is, ha a terveknek megfelelően máshol megszűnnek parkolók.

A mai, parkba zavaróan beékelődő parkolóban 33 személygépkocsinak van hely. A parkoló átépítésével a felszínen ez legfeljebb 38-ra növelhető (ehhez igénybe kell továbbra is venni a Mária-oszlopot övező zöldterületet, ami nem túl szerencsés); az útpályák mellett új parkolók létesítésével összesen a teljes tervezési területen 56 felszíni parkoló létesíthető.

A város a Szabadság tér keleti oldalán tervezte, hogy mélygarázst alakít ki, –ennek férőhelyszámát a szerkezeti tervben 100-150-re becsülték–, ám úgy tűnik, a közeljövőben nem fognak a megvalósításhoz szükséges források rendelkezésre állni. A megoldást keresve lehetségesnek látszik a „rézgombos” fejlesztéssel egyidőben egy közterület alá kerülő mélygarázs kialakítása is, amely a területen 32 db szint alatti közterületi parkolót biztosítana.

Meglévő parkolók:

408/3 hrsz. közterület (terv. területen, felszínen)	10
413/13 hrsz. közterület, felszíni parkoló	33
összesen	43 közhasználatú

Tervezett parkolók:

408/3 hrsz. közterület (terv. területen, felszínen)	18	
413/13 hrsz. közterület	felszínen	38
	vagy felszín alatt	32
413/15 hrsz.	Felszínen	6 saját, 20 közhasználatú**
	vagy felszínen +épület alatt*	6 42
414 hrsz. épület alatt	32 saját	
Összesen:	min. 82, max. 130	

\*Abban az esetben, ha a jelenlegi elképzelésektől eltérően nem az asztali tenisz csarnok, hanem valamilyen nagyobb sportlétesítmény valósul meg, melyhez mélyparkolót is építenek.

\*\*Ha az asztali tenisz csarnok parkolásán kívül a város a saját, de nem közterületén közhasználatra megnyitott parkolót épít.

## TERVEZETT KÖZMŰVEK

A tervezett épületek megvalósításához a közműhálózat fejlesztése nem szükséges.

A közterület alatti mélyparkoló megépítéséhez a jelenlegi parkoló alatti 250 ac vízvezeték kiváltására van szükség, célszerűen a volt járási hivatal előtti leágazástól a Szabadság útig, mintegy 130 m hosszban, valamint az üzletsort bekötő távközlő kábelt is át kell építeni.

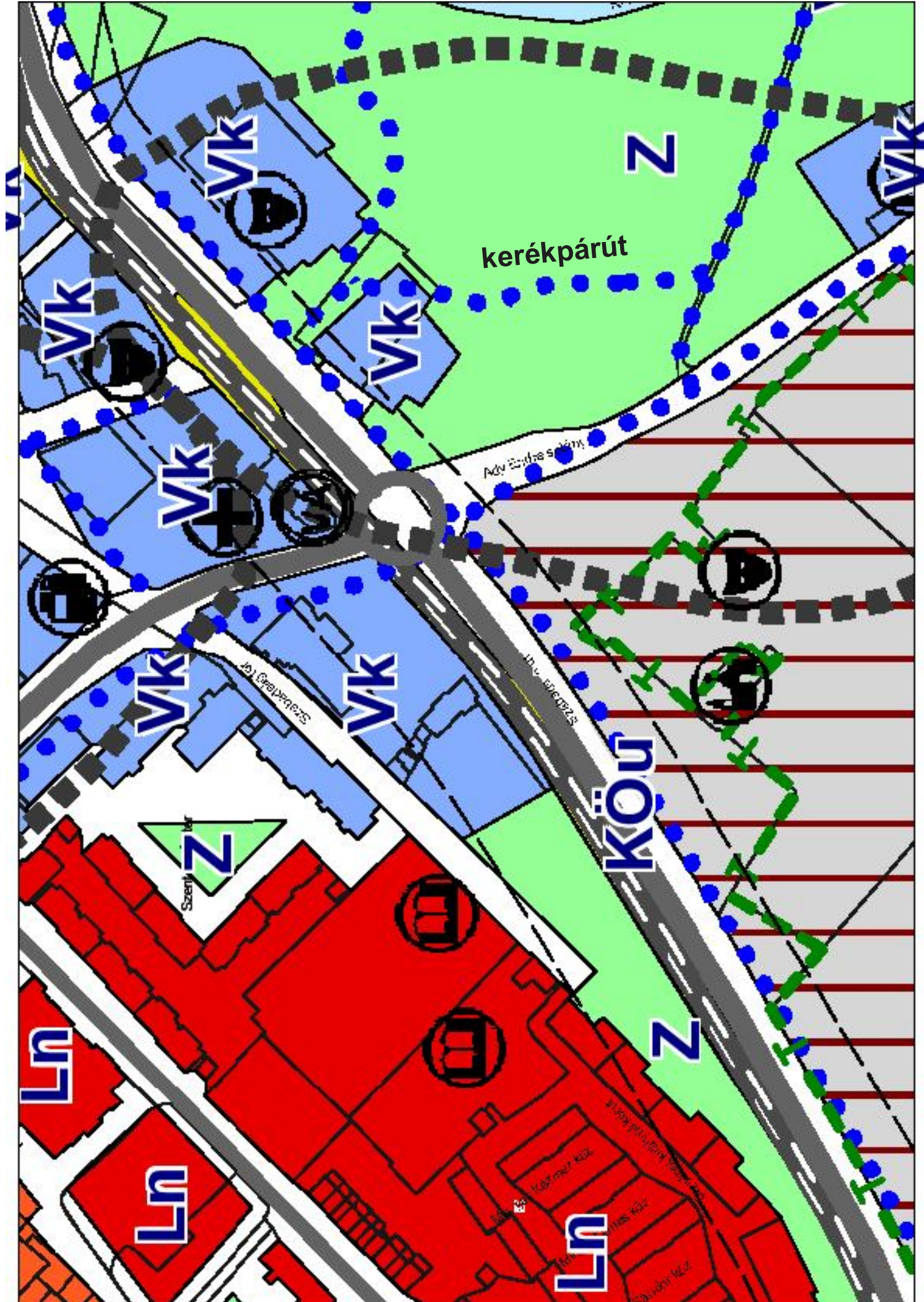
A mélygarázs építése igényli még egy csapadékcsatorna kiváltását is, valamint a közvilágítás átépítését.

Valamennyi távhőszolgáltatással rendelkező település, így Gödöllő is törekszik a távhőellátó rendszerének gazdaságosságát javítani, ezért keresik az utat az olcsóbb, és környezetkímélőbb alternatív energiaforrásokat hasznosító szolgáltatás felé.

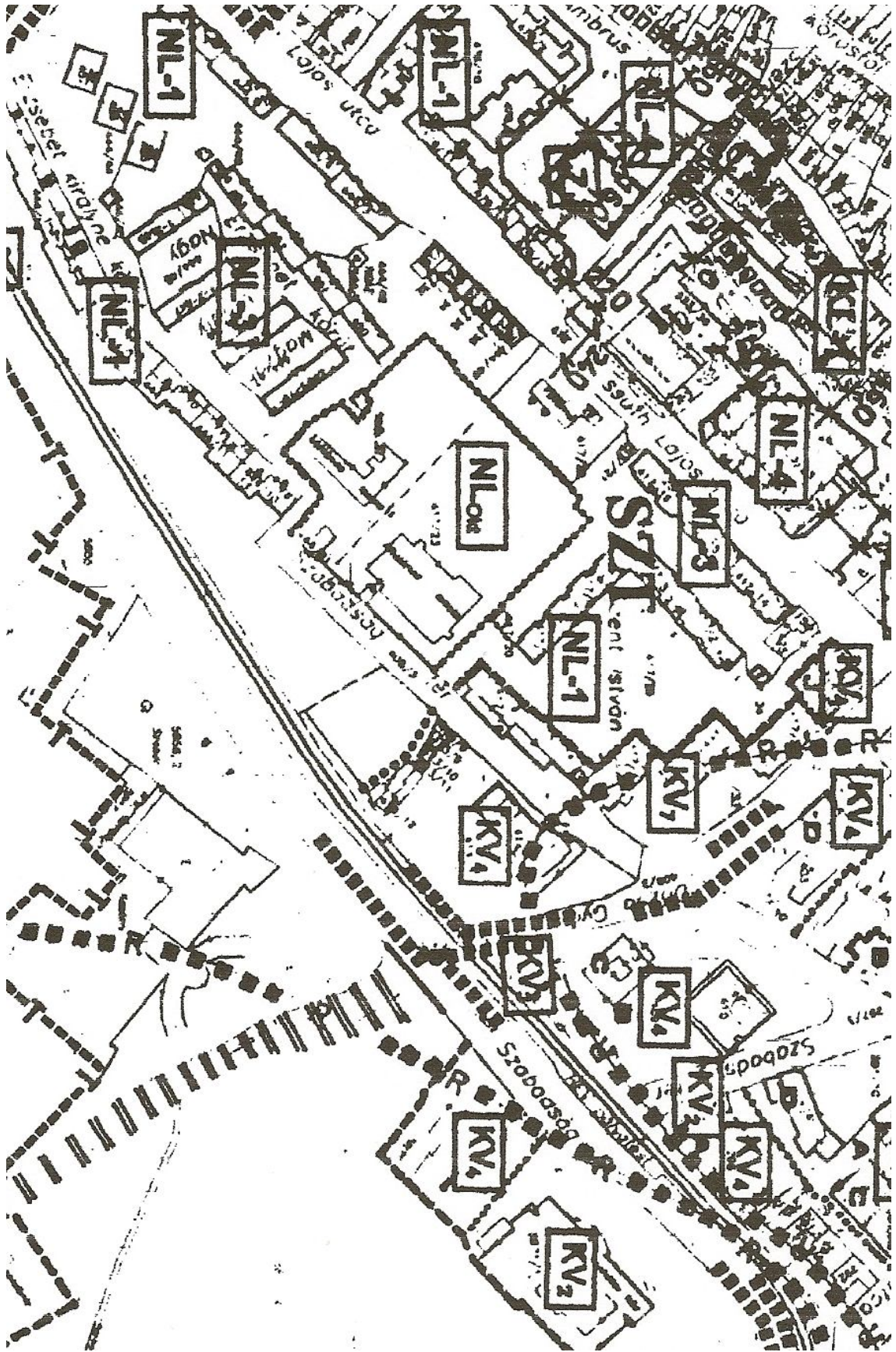
A távhőszolgáltatás gazdaságosságát, a városi beruházások megtérülését javítaná a fogyasztói körének növelése, ezért a távhőt szolgáltató társaság tulajdonosaként a település Önkormányzata szeretné, ha az új beruházások termikus energiaellátása távhővel történne. Az Önkormányzat ezt megállapodás alapján kérheti a „rézgombos” helyén épülő kereskedelmi-szolgáltató épület ellátásával kapcsolatban, a sportlétesítmény esetében, –ha nem értékesíti a telket–, ez saját hatásköre.

## HÍRKÖZLÉS

A tervezett fejlesztések a hírközlő hálózatokat nem érintik.



**HATÁLYOS TSZT RÉSZLETE**



## HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS

## 2. Melléklet

### Az építési telkek paramétere



a tervezési terület telekstruktúrája

Hrsz.	Telek terület m <sup>2</sup>	Épület terület m <sup>2</sup>	Be-építettség %	szintszám	egyéb
413/8	75	55	73	földszint+tt	
413/9	65	44	68	földszint+tt	
413/10	58	40	69	földszint+tt	
413/11	44	28	64	földszint+tt	
413/14	380	265	70	földszint+tt	Emeleten a tenispályák öltözői; szintterület 427 m <sup>2</sup>
413/15	2552	0	0		Gázvezeték szolgálmi jog Megtartandó fasorok a kerítés mentén
414	1515	924	61	földszint	4 megtartandó fa

# SZABADSÁG TÉR NYUGATI OLDALA SZABÁLYOZÁSI TERV

m 1:1000

## NÖVÉNYFELMÉRÉS

meglévő



felmért cserje



felmért fa



megtartásra javasolt fa törzse,  
sorszama



rossz állapotú, vagy értéktelen  
növényzet törzse, sorszama

tervezett



tervezett építési hely

<b>PAGONY</b> Táj- és Kertépítész Iroda <small>1111 Bp. Budafoki. u. 53. I/6.                  telefon/fax: 06(1)365-1805</small>	
Megbízó: <b>Gödöllő Város Önkormányzata</b>	dátum: 2009. 06.
Rajz neve: <b>NÖVÉNYFELMÉRÉS</b>	méretarány: m 1:1000
tervező: Illyés Zsuzsanna TK/1 01-5028/12	munkatárs Dermetovicsné Haraszi Ágnes

tervezési terület határa



A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült

**TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.**  
 1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.  
 tel: 1/246-3104, 30/966-5746  
 fax: 1/246-3102  
 e-mail: tt1ildikovnet.hu  
 felelős tervező: Nemesánszky Ildikó  
 tt1 01 1641/06

### 3. Melléklet

#### Növényfelmérés

Sor-szám	Fajnév	Törzsátmérő (cm)	Korona-átmérő (m)	Állapot	Megjegyzés	Megtartandó, értékes
1	Thuja occidentalis	4x20	5	OK	többtörzsű	
2	Thuja occidentalis	3x20	4	kiszáradt	többtörzsű	
3	<b>Aesculus x carnea</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
4	<b>Acer saccharinum</b>	<b>40</b>	<b>6</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
5	<b>Tilia cordata</b>	<b>60</b>	<b>8</b>	<b>OK</b>	<b>terasz burkolatban</b>	<b>X</b>
6-7	Celtis occidentalis	2x30	10	OK	terasz burkolatban, 2 fa	
8	Tilia cordata	40	4,5	ritkás		
9	Tilia cordata	30	6	OK		
10	<b>Sopohora japonica</b>	<b>90</b>	<b>12</b>	<b>OK</b>	<b>terasz burkolatban</b>	<b>X</b>
11	<b>Aesculus hippocastanum</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
12	<b>Morus alba</b>	<b>90</b>	<b>10</b>	<b>OK</b>	<b>kissé odvas, kezelt</b>	<b>X</b>
13	<b>Aesculus hippocastanum</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
14*	<del><b>Sopohora japonica</b></del>	<del><b>80</b></del>	<del><b>9</b></del>	<del><b>OK</b></del>		<del><b>X</b></del>
15	<b>Tilia cordata</b>	<b>40</b>	<b>5</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
16	<b>Sopohora japonica</b>	<b>60</b>	<b>9</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
17	Thuja occidentalis		3	OK	bokorfa	
18	Thuja occidentalis		3	OK	bokorfa	
19	Robinia pseudoacacia	80	6	ritkás	ter. burk., többször csonkolt	
20	<b>Aesculus hippocastanum</b>	<b>80</b>	<b>7</b>	<b>OK</b>	<b>terasz burkolatban</b>	<b>X</b>
21	Thuja occidentalis		2	ritkás	Bokorfa	
22	Thuja occidentalis	15+10	5	ritkás		
23	<b>Tilia cordata</b>	<b>50</b>	<b>4</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
24	<b>Tilia cordata</b>	<b>40</b>	<b>5</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
25	<b>Tilia cordata</b>	<b>60</b>	<b>8</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
26	Acer platanoides	40	4	szárad, csonkolva	féloldalas	
27	<b>Aesculus hippocastanum</b>	<b>100</b>	<b>9</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
28	Thuja sor	5x3	0,6	OK	friss telepítés	
29	<b>Acer platanoides</b>	<b>40</b>	<b>6</b>	<b>OK</b>	<b>Szép</b>	<b>X</b>
30	Symphoricarpos sövény		1,5	OK	nyírva van	
31	<b>Sopohora japonica</b>	<b>60</b>	<b>18</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
32	<b>Sopohora japonica</b>	<b>60</b>		<b>OK</b>		<b>X</b>
33	Sopohora japonica	60	6	féloldalas		
34	Sopohora japonica	50	5	pusztul	féloldalas	
35	Sopohora japonica	60	0	Kivágva, sarjadzik		
36	Acer ginnala		4	OK	bokorfa	
37	Acer ginnala		4	OK	bokorfa	
38	<b>Sorbus aria</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
39	Crataegus sövény		1,2	OK		
40	Sopohora japonica	10	3	OK	túl sűrű	
41	Sopohora japonica	10	3	OK		
42	Sopohora japonica	10	3	OK		
43	Sopohora japonica	10	3	OK		
44	Sopohora japonica	10	3	OK		
45	Sopohora japonica	10	3	OK		
46	Acer platanoides	15	4	OK		nem jó helyen
47	Acer platanoides	15	4	OK	nem jó helyen	



**SZABADSÁG TÉR NYUGATI OLDALA SZABÁLYOZÁSI TERV**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK - MELLÉKLETEK

egyeztetési anyag 2009. szeptember

Sor-szám	Fajnév	Törzsátmérő (cm)	Korona-átmérő (m)	Állapot	Megjegyzés	
48	Berberis vulgaris 'Atropurpurea'		1,5	ritkás	cserje, rossz hely	
49	<b>Sopohora japonica</b>	<b>80</b>	<b>4</b>	<b>OK</b>	<b>visszacsonkolva</b>	<b>X</b>
50	Sorbus torminalis	10	1,5	kiszáradt	többől ered	
51	<b>Sopohora japonica</b>	<b>70</b>	<b>6</b>	<b>OK</b>	<b>visszacsonkolva</b>	<b>X</b>
52	<b>Sopohora japonica</b>	<b>3x30</b>	<b>10</b>	<b>OK</b>	<b>csonkolva, elág.</b>	<b>X</b>
53	Robinia pseudoacacia	20	6	sok száraz ág		
54	Robinia pseudoacacia	60	8	ritkás	szárad	
55	Symphoricarpos sövény		0,6	pusztul	foltokban van meg 1-1	
56	Cornus alba	4x10	3	OK	többtörzsű, formás	
57	Robinia pseudoacacia	50	6	féloldalas		
58	Berberis vulgaris 'Atropurpurea'		1	hézagos sövény		
59	Acer platanoides	15	3	OK		
60	Morus alba	5	2	OK	59-hez túl közel	
61	<b>Aesculus hippocastanum</b>	<b>50</b>	<b>8</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
62	<b>Aesculus hippocastanum</b>	<b>60</b>	<b>8</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
63	<b>Tilia cordata</b>	<b>50</b>	<b>11</b>	<b>OK</b>	<b>féloldalas, sok sarj</b>	<b>X</b>
64	<b>Tilia cordata</b>	<b>50</b>	<b>10</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
65	<b>Tilia cordata</b>	<b>50</b>	<b>7</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
66	Sophora japonica	60	10	OK	épületre nagyon rádő	
67	Sophora japonica	10	5	OK	épületre nagyon rádő	
68	Acer saccharinum	10	4	OK		
69	Morus alba	5x10	4	OK	kerítéshez túl közel	
70	Acer saccharinum	5	3	OK		
71	Robinia pseudoacacia	15	6	OK		
72	<b>Tilia cordata</b>	<b>80</b>	<b>12</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
73	<b>Tilia cordata</b>	<b>60</b>	<b>12</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
74	<b>Sophora japonica</b>	<b>70</b>	<b>6</b>	<b>pusztul</b>		<b>X</b>
75	<b>Aesculus hippocastanum</b>	<b>70</b>	<b>10</b>	<b>OK</b>	<b>Terv. területen kívül</b>	<b>x</b>
76	Sophora japonica	20	7	OK	utcára kifelé nő, nyomja a kerítést	
77	<b>Populus sp.</b>	<b>50</b>	<b>8</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
78	<b>Sophora japonica</b>	<b>40</b>	<b>10</b>	<b>OK</b>	<b>egy mellékajtás (10cm) elágazó</b>	<b>X</b>
79	<b>Sophora japonica</b>	<b>50+15</b>	<b>8</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
80	<b>Sophora japonica</b>	<b>30</b>	<b>8</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
81	<b>Sophora japonica</b>	<b>40</b>	<b>10</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
82	<b>Sophora japonica</b>	<b>30</b>	<b>12</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
83	<b>Sophora japonica</b>	<b>30</b>	<b>10</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
84	<b>Sophora japonica</b>	<b>30</b>	<b>8</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
85	<b>Sophora japonica</b>	<b>40</b>	<b>10</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
86	<b>Sophora japonica</b>	<b>30</b>	<b>10</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
87	Sophora japonica	50	11	OK	szárad	
88	Acer negundo	2x5	2,5	OK	többtörzsű	
89	<b>Sophora japonica</b>	<b>60</b>	<b>10</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
90	<b>Sophora japonica</b>	<b>40</b>	<b>18</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
91	<b>Sophora japonica</b>	<b>50</b>	<b>14</b>	<b>OK</b>		<b>X</b>
92	Populus sp.	40	8	pusztul	sok fagyöngy	
93	Acer platanoides	5	5	OK		

\*a felmérést követően elpusztult

# SZABADSÁG TÉR NYUGATI OLDALA SZABÁLYOZÁSI TERV







m 1:1000

EGYEZTETÉSI ANYAG

2009. szept. 18.

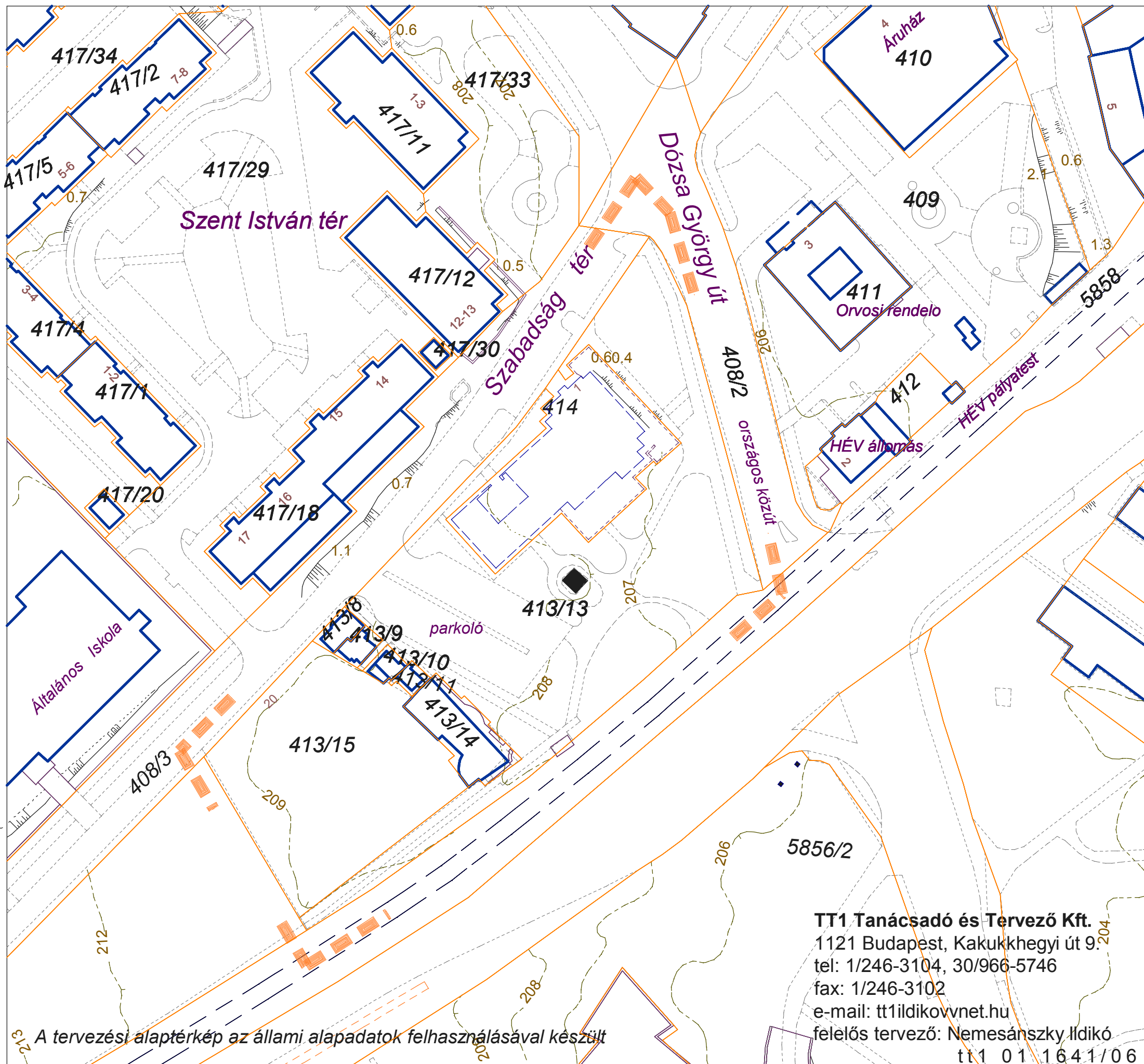
## TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

### alaptérképi elemek

-  meglévő telekhatár
-  földhivatali térképen feltüntetett épület
-  bontandó épület
-  meglévő burkolat
  
-  Mária-oszlop
-  Kastély eredeti kapuja

A Mária-oszlop, és a kastély kapuja  
nincs a földhivatali térképen feltüntetve!

   tervezési terület határa



TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.  
1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.  
tel: 1/246-3104, 30/966-5746  
fax: 1/246-3102  
e-mail: tt1ildikovnet.hu  
felelős tervező: Nemesánszky Ildikó

tt1 01 1641/06

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült

# SZABADSÁG TÉR NYUGATI OLDALA SZABÁLYOZÁSI TERV

m 1:1000

EGYEZTETÉSI ANYAG

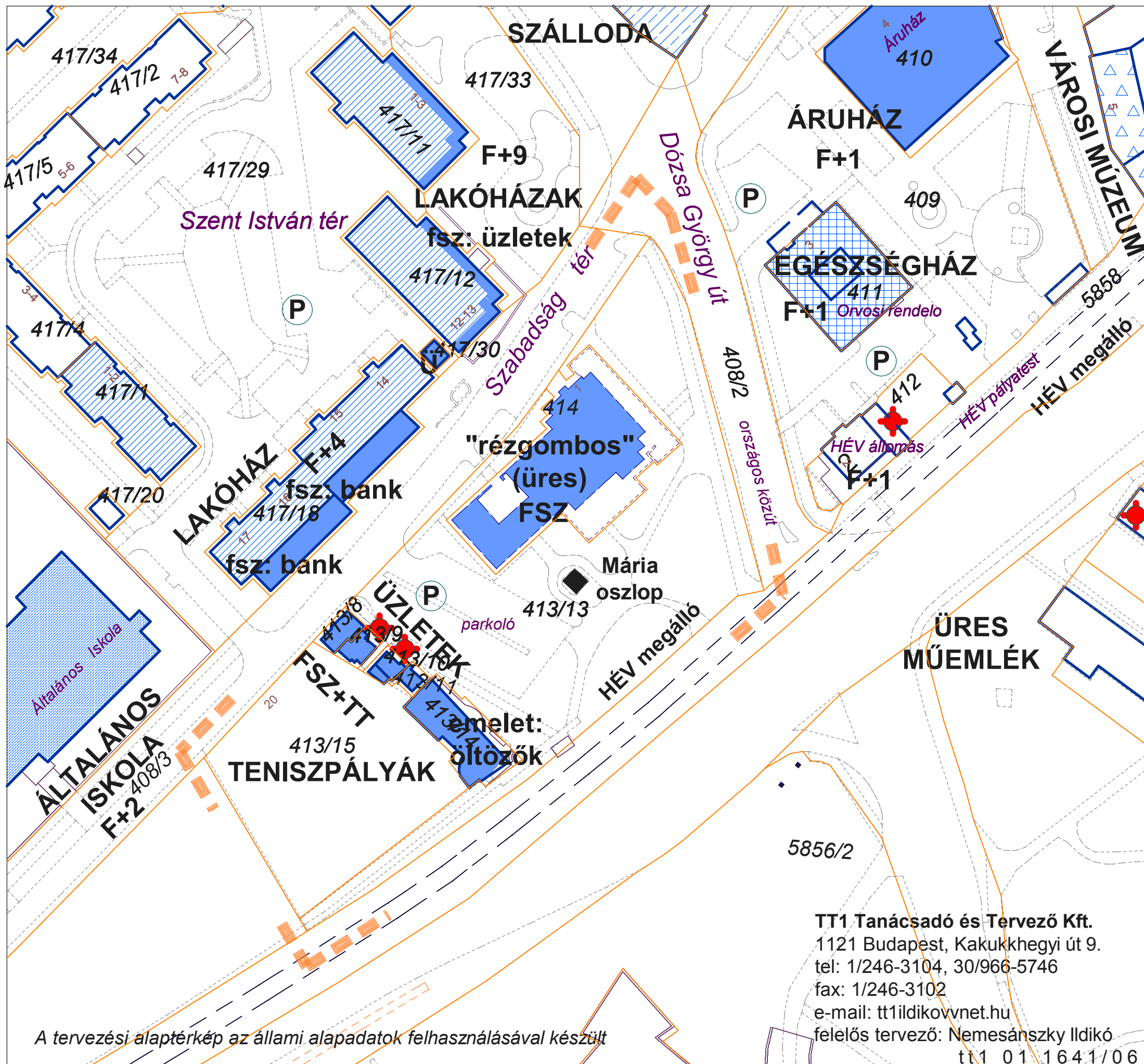
2009. december

## FUNKCIÓK ÉS SZINTSZÁMOK VIZSGÁLATA

-  kereskedelem
-  oktatás
-  lakó
-  egészségügyi
-  kulturális
-  idegenforgalmi
-  iroda
-  vendéglátás
-  parkoló

 tervezési terület határa

a teljes tervezési terület régészeti érdekű terület



A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült

# SZABADSÁG TÉR NYUGATI OLDALA SZABÁLYOZÁSI TERV

m 1:1000

EGYEZTETÉSI ANYAG

2009. december

## KÖRNYEZETALKÉPÍTÁSI JAVASLAT



-  elbontandó épület
  -  új épület
  -  gyalogos díszburkolat
  -  gépkocsival járható díszburk.
  -  parkoló, díszburkolat
  -  maximálisan elhelyezhető parkolók száma épületben
  -  megtartandó fa
  -  tervezett fa
  -  épület elhelyezése miatt kivágandó fa
  -  javasolt gyalogút az Alsópark területén
  -  jelenlegi közút burkolt része
  -  tervezési terület határa
- a teljes tervezési terület régészeti érdekű terület

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült

**TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.**  
121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.  
tel: 1/246-3104, 80/966-5746  
fax: 1/246-3102  
e-mail: tt1@kkovvnet.hu  
felelős tervező: Nemesánszky Ildikó




TT1 01\_1641/06

# SZABADSÁG TÉR NYUGATI OLDALA SZABÁLYOZÁSI TERV



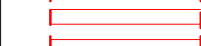




m 1:1000

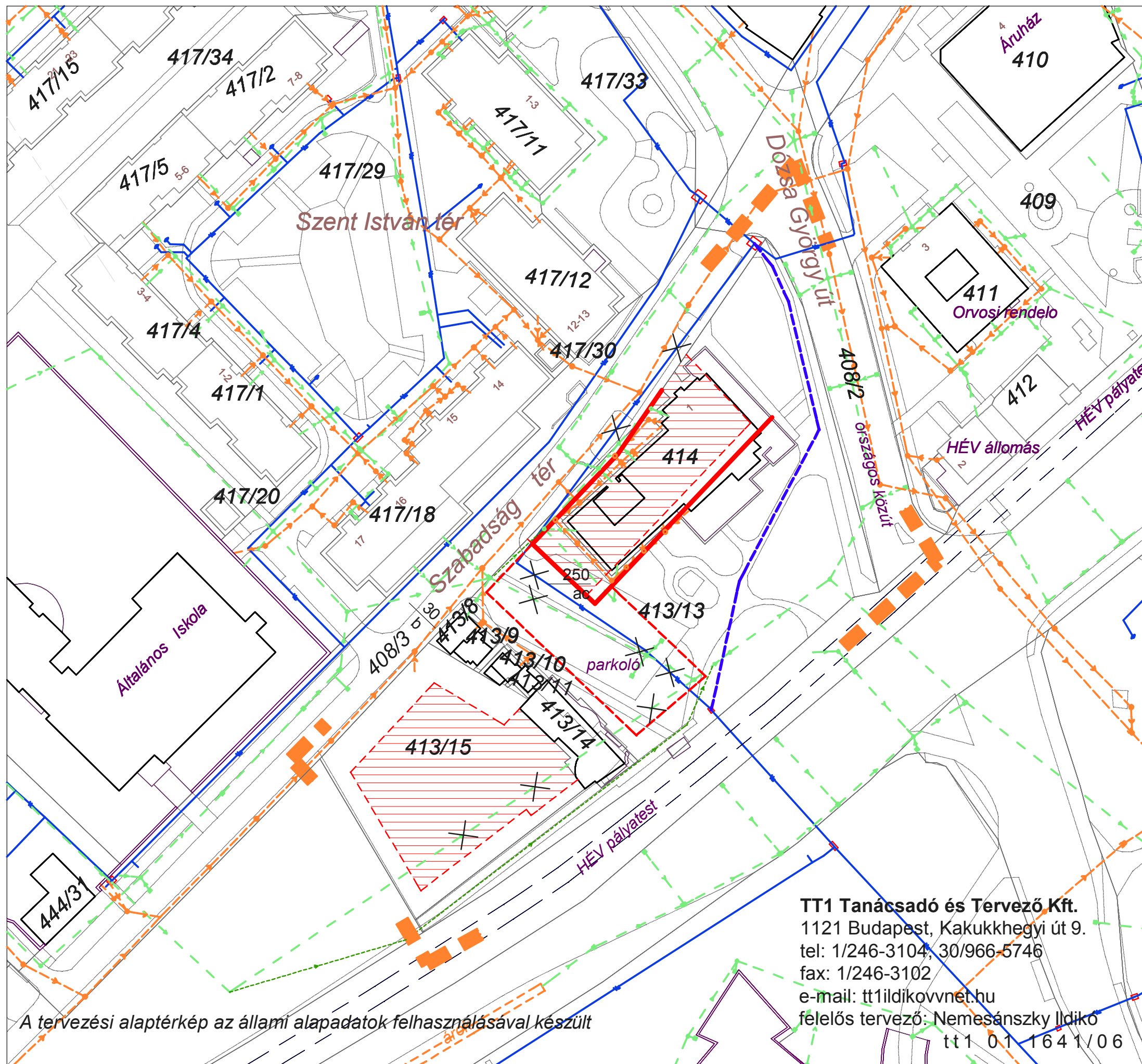
## VÍZI KÖZMŰVEK

### meglévő

-  ivóvíz vezeték
-  csapadékvíz csatorna
-  szennyvíz csatorna

### tervezett

-  szabályozási vonal
-  szint alatti gépjármű-tároló helye közterület alatt
-  építési hely
-  kiváltandó vezetékszakas
-  ivóvíz vezeték
-  csapadékvíz csatorna
-  tervezési terület határa





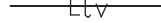




# SZABADSÁG TÉR NYUGATI OLDALA SZABÁLYOZÁSI TERV






m 1:1000

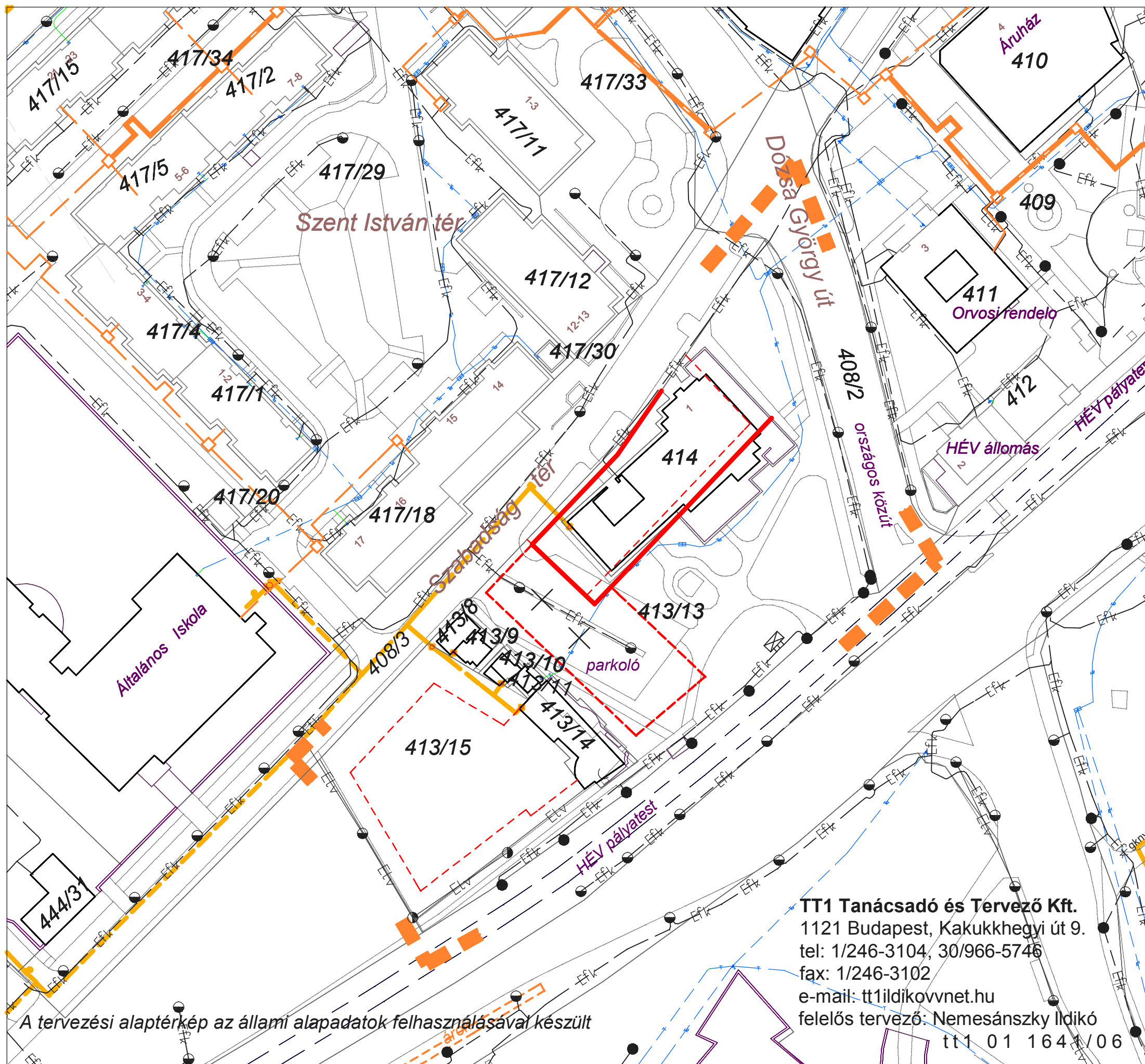
## ENERGIA KÖZMŰVEK

### meglévő

-  gáz vezeték (kisnyomású)
-  távhő vezeték
-  hírközlő vezeték
-  villamosvezeték, földkábel
-  villamos légvezeték
-  közvilágítás oszlopa
-  transzformátor

### tervezett

-  szabályozási vonal
-  szint alatti gépjármű-tároló helye közterület alatt
-  építési hely
-  mélygarázs építése esetén kiváltandó vezetékszakasz
-  tervezési terület határa



A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült

**TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.**  
1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.  
tel: 1/246-3104, 30/966-5746  
fax: 1/246-3102  
e-mail: tt1ildikovnet.hu  
felelős tervező: Nemesánszky Ildikó  
tt1 01 1641/06

---

**Örökségvédelmi hatástanulmány**  
**ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG**  
**munkarésze**

**Gödöllő**  
**SZABADSÁG TÉR NYUGATI OLDALA**  
**szabályozási tervéhez**



Készült a terv alátámasztó munkarészeként.

**Készítette:**

**Nemesánszky Ildikó**

**okl. építészmérnök, településrendező tervező**

*2009. szeptember*

---

## I. VIZSGÁLAT

A közelmúltban hagyták jóvá Gödöllő településszerkezeti tervét; a tervhez a jogszabályoknak megfelelően készült az Örökségvédelmi Hatástanulmány.

Jelen tanulmány feladata, hogy célzottan a tervezési területre, és környezetére vonatkozóan elemezze a kialakult városszerkezetet, és erre vizsgálja a tervezett változtatások hatását.

### Történeti összefoglaló

A település első említése 1335-ből, vagy 1349-ből származik, neve Gudulleu, Gudullur, Gödöle, Gedellő alakban fordul elő a korai oklevelekben; ekkor pusztaként említik. Egy 1352-ben kelt irat szerint a birtok határbejárására kerül sor, ebben említésre kerül a Rákos patak, mint határ, és a „Budára vivő nagy út”. Jelentőségét már a középkorban is az adhatta, hogy itt keresztezi egymást a Pestre, és Budára vezető kelet-nyugati, valamint a Vácról Szadára tartó, később a Rákos völgyében haladó észak-déli út.

A török idők alatt Rákos legtöbb településéhez hasonlóan Gödöllő is elnéptelenedett.

1655-ben a birtokos Kürty Vámosy István; nővérének gyermeke, Hamvay Ferenc volt az első olyan birtokosa Gödöllőnek, aki helyben is lakott, a központban épített kúriájában (1662).

A környező települések közül a XVIII. században Grassalkovich Antal ténykedésének köszönhetően emelkedik ki, amikor birtokközponttá válik, mezővárosi rangra emelkedik, és 1763-ban vásártartási jogot kap. „Lakosai a Városnak szolgalmatosak, 's rész szerént külömbféle mesterségeknek üzese által, rész szerént pedig gazdaskodás által élnek.” (Vályi András a „Magyar Országok leírása” 1799.)

Grassalkovich Antal (1694-1771) az örökösöktől veszi meg a birtokot több részletben, 1723 és 1748 között. Megjelenése sorsdöntő hatású a település életében: 1741-ben megkezdte főúri lakhelyének építését. Az új birtokos nagy gondot fordított birtokainak jövedelmezőségére és rendezésére; egész házsorokat építtetett a településen, és német iparosokat, kézműveseket telepített be - megnövelve ezzel a református lakosság mellett a katolikusok számát. A kastély építéskor lebontatta a középkori eredetű református templomot, helyette a kastélyhoz katolikus templommal egészítette ki, melyet a lakosság is használhatott. Az ő kezdeményezésére készült a Kálvária, a Mária-oszlop, és a Nepomuki Szent János-szobor. A Hamvay-kúriára emeletet húzatott és fogadóként működtette. Fejlesztői tevékenységének köszönhetően lett Gödöllő 1763-ban mezőváros, vásártartási joggal.

Fia, II. Grassalkovich Antal (1734-1794) öt pusztát betelepített, utakat javíttatott és befejezte a Kálvária építtetését. Ezt követően keveset törődött az uradalommal; birtokait sorra bére adta, gödöllői udvartartását felosztatta és Bécsbe költözött. Fényűző, pazarló életvitele miatt egyetlen fia adósságokkal terheltlen vehette át örökségét.

III. Grassalkovich Antal (1771-1841) gyermek- és ifjúkorát Bécsben és Pozsonyban töltötte. Gödöllőre 1803-ban, 32 évesen jött először, szarvasvadászatra. Ettől kezdve főként tavasszal és ősszel látogatott ide. Gödöllőn 1817-ben felvilágosodás elkötelezett híveként a kastély kertjeit angol mintára alakíttatta át; jelentősen megnövelte az Alsópark területét, új tengelyeket alakított ki a présház, és az általa felújított babati kastély irányába, a vadaskert pedig egészen Bagig terjedt. Adósságai azonban egyre növekedtek, 1827-ben fizetésképtelenné vált, s a birtok ismét zárgondnokság alá került, 1850-ig. Utód nélkül halt meg 1841-ben.



Az örökös Viczay Mihály, ő a birtokot 1850-ben eladja Sina György bankárnak, aki a vételt (talán spekulációs) pénzbefektetésnek tekinti, és 1864-ben tovább értékesíti egy belga banknak.

A kiegyezéskor a magyar országgyűlés önálló magyar királyi udvartartás felállítását határozta el. Az ügynek komoly politikai súlya volt. A magyar állam az uradalmat 1867 márciusában vásárolja meg s a kastéllyal együtt koronázási ajándékként I. Ferenc József és Erzsébet királyné rendelkezésére bocsátja. Így lett Gödöllő királyi pihenőkastély a mindenkori magyar uralkodó számára. Az épületegyüttest, és szűkebb parkját kihalásolták az uradalomból, és átadták a bécsi főudvarmesteri hivatalnak, aki a király itt tartózkodásának idején viselte a költségeket, egyébként a kastély fenntartása a Budai Várkapitányság feladata volt. A királyi család ettől kezdve általában tavasszal és ősszel tartózkodott Gödöllőn.

Az udvar jelenléte a város életében jelentős fellendülést eredményezett. Megnőtt a kisiparosok, kereskedők száma: sokuknak az uradalom, a kastély adott munkát.

1867-ben adják át az északi vasútvonalat, melyet hamarosan megvásárol az állam. 1869-ben megalakult a Gödöllői Takarékpénztár, amelynek első részvényese Ferenc József volt. 1874-ben elkészült a gázgyár, ez a vasútállomás és a kastély világításához szükséges gázt állította elő.

A mezővárost (illetve 1884-től nagyközséget) a királyi család jelenléte mellett természeti adottságai, jó levegője tették egyre népszerűbb nyaralóhellyé. A XIX.század 70-es éveiben zajos élet uralkodott. A fürdőhelyekkel és kisvendéglőkkel gyarapodó Gödöllőn évente 300-400 pesti család töltötte a nyári hónapokat. Az állami tulajdonú koronauradalmi területeken a századfordulótól kezdődően több mezőgazdasági tanintézetet és mintagazdaságot hoztak létre.

A föllendülő idegenforgalom fejlesztette a kiskereskedelmet és kisipart, különösen a szolgáltatóipart. Mindez a népesség átrendeződését vonta maga után. Csökkent a mezőgazdasági lakosság számaránya. Míg 1900-ban az összlakosságnak fele, 1930-ban csupán 22 százaléka foglalkozott földműveléssel.

1911-ben a Budapest és Kerepes közötti HÉV-vonalat meghosszabbították Gödöllőig.

1923-ban a magyar állam a gödöllői Fácánoserdő csaknem 90 holdját átengedte a Premontrei Rendnek az elcsatolt területek nagy hagyományú iskolái, a Trianon után megszüntetett kassai, rozsnyói és nagyváradai gimnázium anyaországba telepített szerzetes tanárai foglalkoztatására, a rend tevékenységének folytatására.

1920-tól a kastély Horthy Miklós kormányzó pihenőhelye; neki köszönhetően lett Gödöllő az 1933-as Cserkész Világtalálkozó helyszíné, 1939-ben a Leánycserkész Világtalálkozót rendezték itt meg.

A település lélekszámának növekedése:

1692	26 család	
1715	28 család	
1760	176 család	
1820	278 ház	1769 lakos
1900		5.893 lakos
1900 as évek eleje	1400	8000 lakos
1960		17.693 lakos
2001		29.445 lakos

### **Természet, táj, tájhasználat - településhálózat**

Gödöllő Pest megyében, a Rákos-patak partján, Budapesttől 30 kilométerre keletre, az M3-as autópálya és a 3-as számú főút, valamint a Budapest-Miskolc vasútvonal mellett, a Gödöllői-dombság völgyében fekszik. Nincsenek légszennyező nagyüzemek a városban és környékén, a levegő tisztább, mint az országos átlag.

Vonzerejét természeti adottságainak és jó földrajzi fekvésének köszönheti a fővárost övező településgyűrűben. A város körüli egybefüggő, közel 100 négyzetkilométernyi erdőfelület egynegyede Gödöllő közigazgatási területére esik, melynek 60%-a cser és tölgy, 25%-a akác, 10%-a fenyőerdő. A Gödöllői-dombság erdői évszázadokon át főúri, királyi vadászterületek voltak.

Bél Mátyás szerint: „népes falu, magyar lakosokkal, homokos szántófölddel, északra eső szőlőkkel, vidám, kedves fekvéssel.(1735-1742).

Fényes Elek geográfiai szótárában Gödöllő „magyar mezőváros, erdőktől és szőlőhegyektől környezett regényes völgyben. Szántóföldjei homokosak, melyen rozst, kukoricát, burgonyát természetnek, de gyümölcs és szőlőtermesztés jelentősebb. A kerti veteményeket a Rákos patak vizéből öntözik.”(1851)

A megtermelt áru értékesítését megkönnyíti a nagy, és a kiegyezést követően dinamikusan növekvő pesti, és budai felvevőpiac közelsége, amely a vasút megépülésével még könnyebben elérhetővé válik.

### **Településszerkezet változásai az elmúlt 300 évben**

Az település első ismert ábrázolása az 1783-ban készült I. katonai térkép. Ezen láthatók a kastély, a Grassalkovich által kialakított utcák, az általa megépített mintegy 100 ház, és a rendkívül nagy piactér. A korábbi időkből csak a Hamvay kúria ismert, és azt tudjuk, hogy a református templom a kastélykápolna helyén állt, valamint, hogy Kürty Vámosy István 1655-ben épült udvarháza a mai Ady Endre sétány és a Faiskola utca sarkán lehetett.

Úgy tűnik, hogy a XVII. század első felében a település az utak mentén települt újra, és ezt a szerkezetet egészítette ki a Grassalkovich a kastéllyal, amely egy dombtetőre került, és az új településrészsel, aminek szerkesztett volta az úttól, és a piactértől északra jól felismerhető.

A piactér méretei lenyűgözőek; a közel szabályos téglalapot a pesti országút az átlójában szeli át. A terep enyhén, egyenletesen lejt a hosszabbik olallal párhuzamosan a patak felé.

Ez térstruktúra kis változtatásokkal egészen a második világháború végéig fennmarad.

A XIX. század közepén a teret javarészt középületek övezik; a vásártéri funkció a társadalmi változásokat követve visszaszorul, és a tér egy részét a XIX. század második felében parkosítják.

A tér közlekedési csomópont jellege is gyengül, a kastélyparkot a királyi család látogatásainak alkalmával lezárják, ezért Isaszeg felől csak a vasút melletti úton lehet a városközpontot megközelíteni.

1911-ben épül meg pest-hatvani országút mellett a HÉV dupla sínpárja; vélhetőleg ekkor rendezik úgy a terepet, hogy az országúttól délre eső kastély előtti terület a testőrlaktanyával, és a déli térfallal együtt mélyedésbe kerül, kettébontva vizuálisan, és funkcionálisan is a teret.



1939

A Horthy korszakban az Alsóparkot újra megnyitják, bár áll még a korábbi kerítés, megindul a forgalom a történelmi Vác Isaszeg útvonalon.

Gödöllő 1966. január 1-jén városi rangra emelkedett. Ezt követően kezdődött meg a város hagyományos térszerkezetének robban(t)ásszerű átalakítása: 1970-1971-ben beépítik a Szabadság tér keleti oldalát, ide kerülnek a rendszer büszkeségei, a kétszintes áruház és a pártház; egymás után tűntek el a régi házsorok, átadva helyüket az épülő lakótelepeknek, közintézményeknek. A Szabadság tér nyugati oldalának északi térfalát, és a mögötte fekvő tömböt a nyolcvanas években bontják le, hogy helyükre 4 és 10 szintes lakóépületek kerülhessenek.

### **Településkarakter, telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód, jelleg**

A településkarakter meghatározója, és egyben az egyik legértékesebb eleme a barokk kastély, és a vele egy korban, a XVIII. századelső felében épült épületegyüttes, melyek a kastély bejárata köré csoportosulnak.

A kastélyegy dombon épült, sarokbástyái a patak völgy felől 4-5 m-rel emelkednek a környezetük fölé. Ezen áll a 2 szintes épület, melynek díszterme közel 9 m magas.

A piactér térfala délről maga a kastély, és a hozzá tartozó új katolikus templom, valamint a kétszintes uradalmi épület; keletről a Hamvay kúria, mely ekkoriban egészült ki a második szinttel. Az északi térfalon, a patakhoz közelebb eső részen .....ban felépül a református templom is. A nyugati térfal beépítetlen, és mindvégig az is marad.

A XVIII. század végén Vályi András a „Magyar Országának leírása” című művében így ír a térről: ...” A városbéli épületek között nevezetesebbek az Uraság tisztjeinek lakó helyei,

a'piatz közepén pedig Boldogságos Szűz Máriának képe, az előtte lévő ugró kúttal egyetemben, a' vendég fogadó, és a' serház. Útszai között pedig legnevezetesebb az Ország útyyában lévő házak, a' serház, melyek egyenlő mérték szerint építettek, és többnyire a' földes Uraságnak költségével."

A Hamvay kúria körbeépítette az udvart, az uradalmi épület az országútra merőleges szárnyból áll. A többi épület általában földszintes, a beépítés fésűs volt; az utcai térfalak helyenként záródtak.

A XIX. század közepén a teret javarészt középületek övezik; a fésűs beépítésű északi térfal a Szada felől érkező (váci) út sarka keretes beépítívűvé válik, később a szemben fekvő sarkon felépül a szecessziós községháza (járási hivatal).

A kastélynak az alapító Grassalkovich óta nincs állandó lakója, tulajdonosai csak vadászni, kikapcsolódni járnak ide. A királyi korszakban, és ezt követően a települést egyre több nyaraló keresi fel. A Grassalkovich birtok megszűnésével, felbomlásával a birtokközpont is veszít jelentőségéből, a környéken termelt gyümölcsnek és zöldségnek is egyre inkább Pesten van piaca; nincs már szükség a hatalmas piacterre. „Midőn Gödöllő koronauradalommá lett, a város társadalmi élete is jelentékeny fejlődésnek indult. A társasélet fejlesztésére rendkívül sokat tett Beniczky Fernenc, a koronauradalom jószágkormányzója, később a vármegye főispánja..... Beniczky fásította be a templomteret, hol azelőtt az országos vásárokat tartották, mely térség most Gödöllő legszebb sétálóhelye.”

A HÉV építésekor kerül a váróterem a teret kettéosztó sinek mellé.

A második világháborút követően a kastély méltatlan, és állapotát erősen károsító célokra használták: a lovardában ott maradt a szovjet katonaság, a főépületben pedig szociális otthont rendeztek be. Rendbehozatala a rendszerváltást követően kezdődhetett meg, és napjainban is tart még.

A barokk korban létrejött térstruktúra kis változtatásokkal egészen a várossá válásig, 1966-ig fennmarad. A történelmi beépítést még az 1960-as évek térképein is érintetlenül találjuk; ezt követően építették be a Szabadság tér keleti oldalát, később lebontották a Szabadság úti déli, és az észak-nyugati házsort. Az 1950-es években még védett épületek közül közel egy tucat épület került ki a védettségi körből, jórészt megsemmisítésük miatt.

a Szabadság téren a második világháborút követően épült épületek:

Szabadság téri áruház	1970
Rendelőintézet (pártház)	1971
Petőfi Sándor Művelődési Központ	1981
F+4, f+10 szintes lakóházak	1980as évek
Városháza	1986
Rézgombos étterem	1968
földszintes üzletsor	1990-es évek

Külön kell szólni a Szabadság téri tenispályák területéről; egyik térképen sem ábrázolják, de leírásokból tudjuk, hogy ezen a helyükön már a királyi korszakban, de különösen a sportokat kedvelő Horthy Miklós idejében is teniszeztek, télen pedig korcsolyapályának használták.

A mai Gödöllő képét alapvetően határozzák meg a település fejlődése során kialakult hálózatok, zöldfelületek, és épületek. A kastély a város emblemikus eleme, a hozzá tartozó parkokkal, és fasorokkal együtt. A kastély körül sorakozik a város műemlékeinek jórésze: a Hamvay Kúria, a Testőrlaktanya, a mellette lévő barokk lakóház, a volt községháza, és délre a Grassalkovich-uradalom főtisztjének, illetve számtartójának lakóháza, és két szobor: a Mária Oszlop, és Nepomuki Szent János szobra. Ez azt jelenti, hogy a kastély előtt egy olyan nagyobb tér maradt, amelyet a kastéllyal összhangban, sokat azzal egy időben

építettek. Az egyedülálló együttes a terek rendezetlensége, a közlekedés infrastruktúrája miatt élvezhetetlen.

A Szabadság út nyugati oldalának északi térfalának bontása után a műemlékekhez nem alkalmazkodó, és egyébként is igénytelen f+4, és f+ 10 szintes lakóépületek kerültek. Ezek nem a korábbi építési vonalon állnak. A térfal elé épült a tér területén belülről a maga korában korszerűnek számító étterem, csökkentve a korábbi park területét, és elvéve a Mária oszloptól azt a teret, ami a műemlék érvényesüléséhez szükséges volna.

A Mária oszlop helyzetét tovább rontotta, amikor a téren, mondhatni „keresztben”, egy üzletsor létesült, és egy viszonylag nagy parkolót is építettek.

A bontásokat követően a telkeket nem minden esetben rendezték az új beépítéseknek megfelelően, ezért a hagyományos telekstruktúra, vagy néhány történelmi vonal még fellelhető. A korábban fésűs zárt sorú struktúra azonban felbomlott, az újabb épületek általában nagy telkeken, szabadon, vagy úszótelkeken állnak.

**Műemléki védelem alatt álló ingatlanok:**

**A terv területén:**

MÁRIA-OSZLOP  
Szabadság tér

A Szeplőtelen fogantatás (Immaculata) néven is ismert szoboregyüttest I. Grassalkovich Antal állíttatta 1749-ben. A gödöllői Mária-oszlopot Martin Vögerl osztrák mester faragta, hainburgi és nyitrai oszlopának másolataként. A gyorsan romló homokkő szobrot többször restaurálták, majd a Mária-oszlopot 1990-ben az eredeti alapján újraöntötték. 2006-ban az egész szobor-együttest restaurálták.

A fennmaradt térképekből, leírásokból nem egyértelműen állapítható meg, hogy a műemlék eredeti helyén áll-e? Még az 1967-ben a VÁTI által reambulált térképen sem jeleznek objektumot a jelenlegi helyen.

**nyilvántartási adatai:**

Nyilvánt. szám	hrsz	megnevezés	cím	Műemléki környezet van-e kijelölve?
7037	413	Mária oszlop	Szabadság tér	Nincs

**A terv területén kívül, a Szabadság téren:**

**KIRÁLYI KASTÉLY**

A kastély történetét, az átalakítások sorát sokan feldolgozták. Az 1986 óta folyó felújítások mindmáig tartanak. A műemlék környezetét 1968-ban a határoló közterületeken jelölték ki, tehát az Alsóparkra nem terjed ki.

Szerepel a 2001. évi LXIV. tv. mellékletében, a tartósan állami tulajdonban tartandó műemlékek listáján.

**HAMVAY-KÚRIA**  
Szabadság út 5.

Gödöllő legrégebbi épületében, a Hamvay-kúriában ma a Városi Múzeum működik. A kúriát 1662-ben építtette az akkori földbirtokos, Hamvay Ferenc. Ő volt az első olyan birtokosa Gödöllőnek, aki udvarházat tartott fenn, s tartósan helyben is lakott. Az eredetileg földszintes kúriában élt a következő tulajdonos, Bossányi Krisztina is. Az épület mai formáját a XVIII. század közepén, I. Grassalkovich Antal idején nyerte el. Az udvarházat ő már rangjához méltatlannak tartotta, ezért saját céljaira felépíttette a kastélyt, a kúriára pedig emeletet húzatott és vendégfogadóvá alakította. Itt szállásolta el gránátos hajdúit is. Az épület fia és unokája idején is fogadó maradt, de itt működött az első gyógyszerár is, amelyet Besnyőről, a kapucinusoktól költöztetett be 1814-ben III. Grassalkovich Antal. A királyi időszakban az Erzsébet királynéről elnevezett szálloda kapott helyet az épületben, amely a társasági élet legfontosabb helyszínévé vált. Itt működött a Kaszinó, s ekkoriban alakították ki az emeleten a nagytermet, ahol a táncestélyeket, színelőadásokat tartották. 1916-ban a szálloda megszűnt, ettől kezdve a Hamvay-kúria közművelődési célokat szolgált. 1916-tól 1930-ig a minorita rendiek gimnáziumának adott otthont. (Ebben az időszakban, 1929 és 1931 között hozták létre a földszinten a mozi helyiségeit, az emeleten pedig a mozigépész lakását.) A gimnázium után 1933-tól 1944-ig leánypolgári, 1944 és 1947 között fiúpolgári iskola működött itt, majd 1948-tól általános iskola. Ennek keretein belül hozta létre Heltai Miklós történész-tanár két évtizedes gyűjtőmunka eredményeként 1972-ben a Helytörténeti Szobát, amely 1978-ban a már önálló Helytörténeti Gyűjtemény. Az intézmény fokozatosan birtokba vette a Hamvay-kúria épületét, a többi funkciót - a mozi kivételével - kiszorítva onnan.

Műemléki környezet nincs kijelölve.

**TESTŐRLAKTANYA**  
Szabadság tér 2.

A kastéllyal szemben, az Alsópark szélén álló uradalmi épület a XVIII. század közepén készült. Az egyemeletes, barokk stílusú épületben a Grassalkovichok idején az uradalom jószágigazgatói laktak. A királyi időszakban alakították át: ekkor készült a kastély felé eső homlokzatának közepén a faveranda. Ebben az időben az épület egyik részében a várkapitány lakása volt, másik részében Erzsébet királyné titkári hivatala működött. 1920 után a kormányzói testőrség laktanyája volt.

Ma magántulajdonban van. Az épület tudományos igényű kutatása megtörtént, a felújításra építési engedélyt kaptak. A tulajdonos éttermet, és irodákat, a tetőtérben kiállítótermet szeretett volna benne elhelyezni, de terveit nem valósította meg. Az épület igen rossz állapotban, drótkerítéssel körülcerézve áll.

Műemléki környezet nincs kijelölve.

**BAROKK LAKÓHÁZ, MA ÉTTEREM**  
Szabadság tér 4.

Barokk, épült a XVII. században, 1760 körül átalakították. Rendben tartott; az önkormányzat tulajdona. A közelmúltban hozzáépítettek.

Műemléki környezet nincs kijelölve.

**SZABADSÁG TÉR NYUGATI OLDALA SZABÁLYOZÁSI TERV**

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY-ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

egyeztetési anyag 2009. szeptember

KÖZSÉGHÁZA, MAJD JÁRÁSI HIVATAL  
Dózsa György út 2.

Szecessziós

A védettséget kimondó 11/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet a 401. és 402. hrsz. ingatlanokat jelölte ki műemléki környezetnek.

NEPOMUKI SZENT JÁNOS SZOBOR  
Szabadság tér

Barokk, 1750

LAKÓHÁZ  
Szabadság tér 23.

Klasszicista, 1820. körül

A szabályozási terv területén kívüli, Szabadság tér, mint közterülettel határos műemlékek **nyilvántartási** adatai:

Nyt. Sz.	hrsz	megnevezés	cím	Műemléki környezet van-e kijelölve?	MK átnyúlik-e a SZT területére?
7036	5848,5850, 5851/3, 5851/4, 5852, 5853/2, 5855, 5856/1, 5856/2	Grassalkovich kastély	Szabadság tér 1.	igen határoló kt.	nem
7038	5856/2	Nepomuki Szent János szobor	Szabadság tér Kastélykápolna előtt	Nincs	igen
7042	296	Hamvay kúria	Szabadság tér 5.	Nincs	igen
	296	Szt. Flórián-szobor, klasszicista, 1823 a Városi Múzeumban		Nincs	nem
	403	Községháza, majd járási hivatal	Dózsa György út 2.	van 401. és 402. hrsz	nem
	443/31	Lakóház	Szabadság tér 23.	nincs	nem
740	5870	Uradalmi épület, később testőrlaktanya	Szabadság út 2.	nincs	igen
741	5869	Barokk lakóház	Szabadság út 4.	nincs	igen

**Helyi védelem alatt álló épületek, terület a Szabadság téren, és környezetében**

Az épített értékek helyi védelméről szól a 6/2005. (I.31.) sz. önkormányzati rendelet, amelyet jóváhagyása óta többször aktualizáltak.

a rendelet, 1. számú melléklete szerint a Szabadság téren az alábbi helyi védettségű épületek találhatóak: (HV1: az egész épület védett, HVTK: településképi szempontból védendő):

nyilv. szám	védelem típusa	védett érték megnevezése	cím	hrsz	megjegyzés	tulajdonos
244/1994	HV1	Református templom	Szabadság tér 8.	401		
246/1994	HV1	BKV HÉV megálló	Szabadság út 1.	412		főv. önk

Az épített értékek helyi védelméről szóló 24/2005. (IV. 25.) sz. ök. rendelet melléklete szerint területi védelem alatt áll (HVT) 501/2005 nyilvántartási számon az Alsópark a szöveges rész szerint a „Szabadság út-Ady E. stny-Palotakert között”; a helyrajzi számok 85871/2 5875)

**Az örökségi értékek védelmének elemzése**

Itt csak az épített örökséget elemezzük, a régészeti örökség elemzése a régészeti munkarészben történik.

A területen található műemlék jogilag megfelelően védett.

**A védelem szempontjából gondot jelenthet, hogy a Földhivatal nyilvántartási térképén a Mária-oszlop, és a kastély két kapuoszlopa nincs feltüntetve, így pontos helyük nem beazonosítható. A feltüntetést haladéktalanul kezdeményezni kell a Földhivatalban.**

A Mária oszlop műemléki környezetét a védelmi rendeletben nem jelölték ki, így az általános szabály érvényes. Az érintett helyrajzi számok: 413/13 közterület, 413/8-11, 413/14. Ugyanezek a Testőrlaktanya, és a Barokk Lakóház műemléki környezetei is. A tervezési területen található 413/15 hrsz (teniszpályák) a Nepomuki Szent János szobor műemléki környezete a vonatkozó rendelet szerint.

A HÉSZ módosítás a tervezett övezetekben az épület kialakítására vonatkozó részletes előírásokkal segíti, hogy a műemléki környezetben a műemlékekhez, és a városközponthoz méltó épületek szülessenek.

Műemléki környezetben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el a a Kövt. 63. § (4) b) értelmében, ennek folyamán lehetősége van az örökségvédelem szempontjainak érvényesítésére.



**Területhasználat, és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében**



A szabályozási terv teljes területe a beépítetlen piactér részét képezte, ahol a Mária oszlop a tér közepén megfelelő méretű szabad területtel övezve állt, ezért az elmúlt 30 év beépítései nem tekinthetők előnyösnek az örökségvédelem szempontjából.

Ennél is előnytelenebb változás a tér északi térfalának lebontása, és a stílus, és léptékidegen épületek ide telepítése.

A terület állapota leromlott, az un. Rézgombos étterem évek óta üresen áll. A Szabadság út, és a HÉV pálya a kastélytól, és az Alsóparktól, a Dózsa György út a tér másik, frekventáltabb felétől vágja el a tér vizsgált nyugati oldalát.

**II. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK**

**a.) településhálózati és tájhasználati változás**

A rendezési terv nem tartalmaz épített örökségi elemet érintő településhálózati és tájhasználati változást.

**b.) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás**

A szabályozási terv nem tartalmaz a korábbiakhoz képest településszerkezeti változást.

Nem eredményez területhasználati változást em a terv megvalósítása, de az intenzitás a jelenlegihez képest nő.

A városkép átalakul

- a Szabadság út mentén a kastély északi szárnyával szemben sportlétesítmény épül,
- A Mária oszlop háttereként szolgáló „rézgombos” helyére az oszloptól kicsit nagyobb távolságra a jelenlegi egy szintes helyett kétszintes épület kerül,
- Az új épület „visszaléptetésével” a Mária-oszlop a tér észak keleti részéből is láthatóvá válik,
- a Szabadság tér keleti oldaláról, a volt községháza felől nézve hangsúlyos elemmé válhat az új épület,
- a közterületek rendezésével a Mária oszlop méltó környezetbe kerülhet, és közvetlenebbé válhat a kapcsolata a többi műemlékkel.

**c.) infrastrukturális változás**

A területet érintő infrastrukturális változásokat az egyéb tervezett fejlesztéseknek megfelelően a nemrégiben jóváhagyott, hatályos Szerkezeti Terv tartalmaz:

- a korábbi tervekben is javasolt, kastély előtti útlezárása
- egyéb hálózati elemek kiépítésével a Dózsa György forgalmának csökkenése

**d.) népesség, életmód, társadalom, kultúra változása**

A területen tervezett két fejlesztés jelentős minőségi javulást hozhat a város, és a környék életébe:

- megszűnik a rendezetlenség a használaton kívüli, elhanyagolt épület környezetében
- új üzletek, szolgáltatások települnek
- új sportolási lehetőség lesz a városközpontban
- a mélygarázs megépítésével a lakóházak lakói fedett, biztonságos módon tárolhatják a személygépjárműveiket, ha ehhez megfelelő pénzügyi konstrukciót sikerül találni, és így a jelenlegi parkolóhelyek területe felszabadulhat tervezési területen belül, és kívül zöldfelület létesítésére.

**III. HATÁSELEMZÉS****a.) történeti településhálózati következmények, térbeli rendszerek alakulása**

A terv településszerkezeti változásokat nem tartalmaz.

**b.) természeti, táji hatások**

A tervnek természeti, táji hatásai nincsenek.

**c.) a településképfeltárulásának változása**

A tervezett változások a jelenleginél kedvezőbb városkép megteremtésére adnak lehetőséget, ha sikerül megfelelő építészeti színvonalú beépítést megvalósítani. A jogszabályokban, és a HÉSZ módosítására tett javaslatokban megfogalmazódnak azok az elvárások (anyaghasználat, tömeg, szakmai kontroll a tervtanács által), amiket a város támaszthat a befektetőkkel szemben, és amik révén elérhető, hogy a tervezett létesítmények beilleszkedjenek a környezetbe. A legnagyobb építhető építménymagasság 8 m, a kisvárosi léptéknek megfelel. A Szabadság út utcaképébe a sportcsarnok, a Dózsa György útéba az új kereskedelmi, szolgáltató, és irodaegyüttes jelent új elemet.

**e.) történeti térbeli rendszerek alakulása**

A térbeli rendszerek folyamatos változáson mentek át: a teret már a HÉV, és a közutak nagy forgalma elvágta a természetes környezetétől.

A korábbi piactérnek legalább valamilyen hangulati helyreállítása szintén szinte lehetetlen az keleti térfal (önkormányzat előtt) hiánya, az észak nyugati térfal beépítése, és a tér területére „beépült” épületek miatt.

Egyetlen lehetőség az Alsópark és a kastély egységének újbóli megteremtése, amely jótékonyan hathat a másik oldal összekapcsolódására is.

A történelmi térbeli rendszerekről tehát az mondható el, hogy a tér vonatkozásában mára teljesen szétroncsolódtak, és visszaállításuk a megváltozott környezeti, társadalmi és gazdasági feltételek miatt nem is tűzhető ki célul.

**f.) műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében**

A terv egyik legfontosabb célja a leszakadt tér visszaintegrálása a város központjába, a kastély látogatóinak a városba terelése, és a város lakóinak a kastély, és a park felé orientálása. Ezt a célt persze nem lehet csak építészeti-városrendezési eszközökkel elérni, de a célt szolgálja:

- A városközponti funkciók erősítése
- A Mária-oszlop kiszabadítása a parkoló, és az épület szorításából, és láthatóbbá tétele.
- A környezet rendezése, így vonzóbbá tétele.

A Mária-oszlop elhelyezésére szolgáló közterület, és a határos ingatlanok a műemléki környezet részei. A műemléki környezetek területén minden változtatást, beavatkozást a műemlék városképi, illetőleg tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni. (Kövt. 43. §. (3)). Ezekon a területeken építési engedély-köteles tevékenység csak a kialakult állapot, a műemlék érdekeinek figyelembe vételével végezhető. A hatósági eljárásban a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el. (Kövt. 63. §) Ez alól nem kivétel a közterület rendezés sem.

**g.) műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei**

A területen található műemlék a városképi szempontból igen értékes helyet foglal el. Gondozására, fenntartására a város eddig is nagy figyelmet fordított.

**h.) a település karakter változásának hatásai**

A tervezett változások nem célozzák a település karakter megváltozását; az új építésekre született előírások a kisvárosi jelleg megtartását szorgalmazzák. Az új épületeknél nem elvárás a régihez való hasonulás, de korunkat tükröző, anyaghasználatukban és építészetükben színvonalas, környezetükhöz illeszkedők kell legyenek.

**i.) környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései**

A Szabadság út és a Dózsa György út forgalma veszélyeztetheti a műemlék műszaki állapotát, de ez a forgalom távlatban nem nő, és várhatólag csökken (vagy teljesen megszűnik) a nehéztehergépjármű-forgalom. A légszennyezés a tervezett beruházások miatt nem nő érzékelhetően.

**j.) a folyamatok iránya, visszafordíthatósága**

A tervezett építések nem érintenek műemléket, semmilyen karakteres épület, beépítés bontása nem szükséges, így a folyamatok elvileg visszafordíthatók.

**k.) kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei**

A tervezett beépítésekkel a műemléket nem fenyegeti veszély.

**V. ÖSSZEFOGLALÁS**

**A terv a hatályos Szerkezeti Tervnek megfelelően szabályozza a Szabadság tér nyugati oldalának beépíthetőségét.**

**A tervezés célja, hogy a tervezett fejlesztésekkel a tervezési terület újra integrálódjon a városközpontba, kapcsolatot teremtsen a kastély, az Alsópark, és a Szabadság tér keleti oldala között a város jellegéhez alkalmazkodva, sőt, új minőséget hozzon az amortizálódott, leszakadt területeken.**

**A terület átépítésénél elsőrendű szempont kell legyen, hogy megfelelő vizuális, és funkcionális környezetet nyújtson a Mária oszlopnak, és tágabb környezet barokk műemlék együttesének.**

**A műemlékek szempontjából legfontosabb területen a műemlékek környezetének egyértelmű kijelölésével biztosítható az örökségvédelmi hatóság, illetve szakhatóság közreműködése, az örökségvédelmi szempontok érvényesítése a hatósági eljárásokban, különös tekintettel a tervezett új épület, és a közterületek terveire.**

**Összegezve: a tervezett építések nem hozzák a műemlékeket a mainál rosszabb helyzetbe. A meglévő, bontásra szánt „rézgombos” étterem lecserélésével, a parkoló átépítésével a Mária-oszlop nagyobb teret kap, több helyről láthatóvá válik. A környezet rendezése integrálhaja a a tervezési területet a barokk együttesbe, és a városközpontba.**

**Felhasznált irodalom:**

Alsópark Szabályozási terve, örökségvédelmi hatástanulmány	2007
Gödöllő város Településszerkezeti Terve, örökségvédelmi hatástanulmány	2009

**Térképek**

1783	I. katonai felmérés	Hadtörténeti Múzeum Térképtár XV./19
1797	Benyovszky féle terv	Zádor Anna publikációja
1842	II. katonai felmérés	Hadtörténeti Múzeum Térképtár XXXIII. 49
1844	Gödöllő beltelkeinek térképe	Helytörténeti Múzeum, Gödöllő
1869	Horváth és Fleischer,	Hadtörténeti Múzeum Térképtár
1883	III. katonai felmérés	Hadtörténeti Múzeum Térképtár 4963/3
1933	III. reambulált katonai felmérés	Hadtörténeti Múzeum Térképtár
1950	Hadtörténeti Múzeum	Térképtár
1969	VÁTI által reambulált földhivatali alaptérkép,	Gödöllői ÖK PH

A fényképek forrása az internet, „Gödöllői képeslapok”

**Tervezői nyilatkozat**

Alulírott Nemesánszky Ildikó építész, településrendező tervező nyilatkozom, hogy a Gödöllő, Szabadság tér nyugati oldala Szabályozási Tervében foglaltak megfelelnek az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.

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

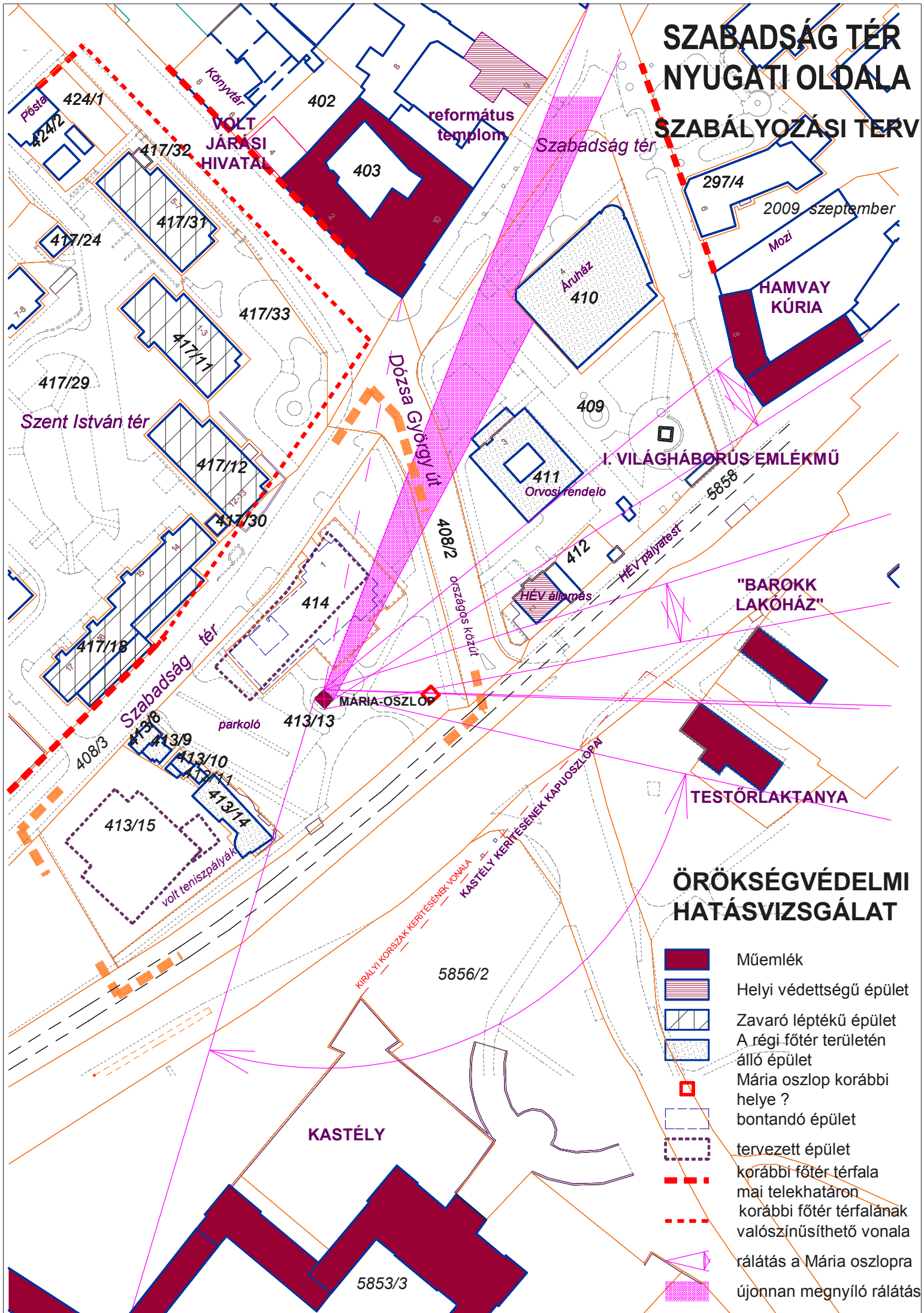
Budapest, 2009. szeptember 24.

Nemesánszky Ildikó  
TT1 01-1641/06



Térkép Gödöllő központi területéről 1950, reambulálta a VÁTI 1967-ben

# SZABADSÁG TÉR NYUGATI OLDALA SZABÁLYOZÁSI TERV



## ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSVIZSGÁLAT

- Műemlék
- Helyi védettségű épület
- Zavaró léptékű épület
- A régi főtér területén álló épület
- Mária oszlop korábbi helye ?
- bontandó épület
- tervezett épület
- korábbi főtér térfala
- mai telekhatáron
- korábbi főtér térfalának valószínűsíthető vonala
- rálátás a Mária oszlopra
- újonnan megnyíló rálátás

---

# Gödöllő – Szabadság tér Szabályozási terv

---

Örökségvédelmi  
hatástanulmány

Régészeti munkarész

---

Készítette: Archeo-Art Bt.  
2009. augusztus

---

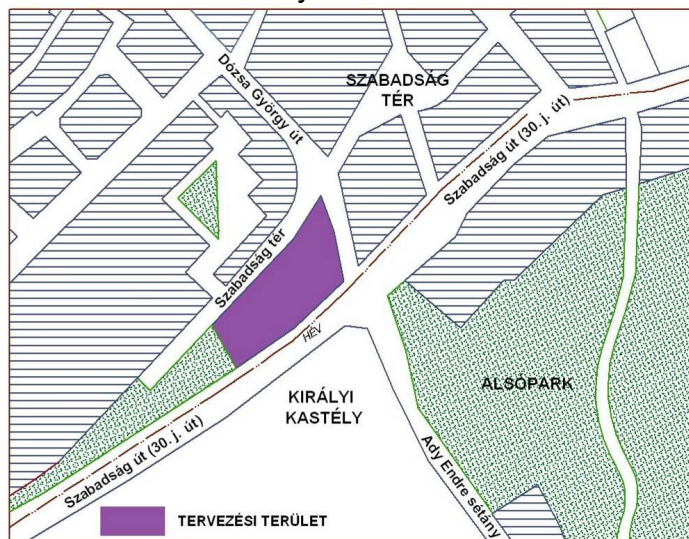


## I. Vizsgálat

### Bevezetés

A jelenlegi hatástanulmány Gödöllő - Szabadság tér megnevezésű utca (408/3 hrsz) – Dózsa György út – Szabadság út, HÉV pálya – közpark Szabályozási Tervéhez és a helyi Építési Szabályzathoz készült a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet alapján. Fontos megjegyezni, hogy a régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok csak a készítés időpontjában rendelkezésre álló kutatási adatokat tükrözi. Újabb régészeti jelenség, lelőhely esetleges előfordulása nem kizárható, mely új helyzeteket eredményezhet.

1. Ábra: Tervezési terület elhelyezkedése Gödöllő városközpontjában



### Vizsgált terület régészeti emlékeinek rövid bemutatása:

A tervezési terület Gödöllő belterületén, a történeti városközpontban a királyi kastély szomszédságában, a régi 3-as sz. főút É-i oldalán, az egykori Rézgombos étterem és a tenispályák területén található. A tervezési terület beépített településközponti, bolygatott terület.

### Régészeti örökség védeltsége

A területen korábban Heltai Miklós gyűjtött leleteket, valamint az MRT 12. kötet (Dinnyés István – Kővári Klára: MRT 12. Aszódi és gödöllői járás. Vác. 2001. Szerk.: Torma István Kézirat) készítése kapcsán végeztek régészeti topográfiai kutatásokat.

### A vizsgált területen található régészeti lelőhely védelmének kategóriái

#### Nyilvántartott régészeti lelőhely

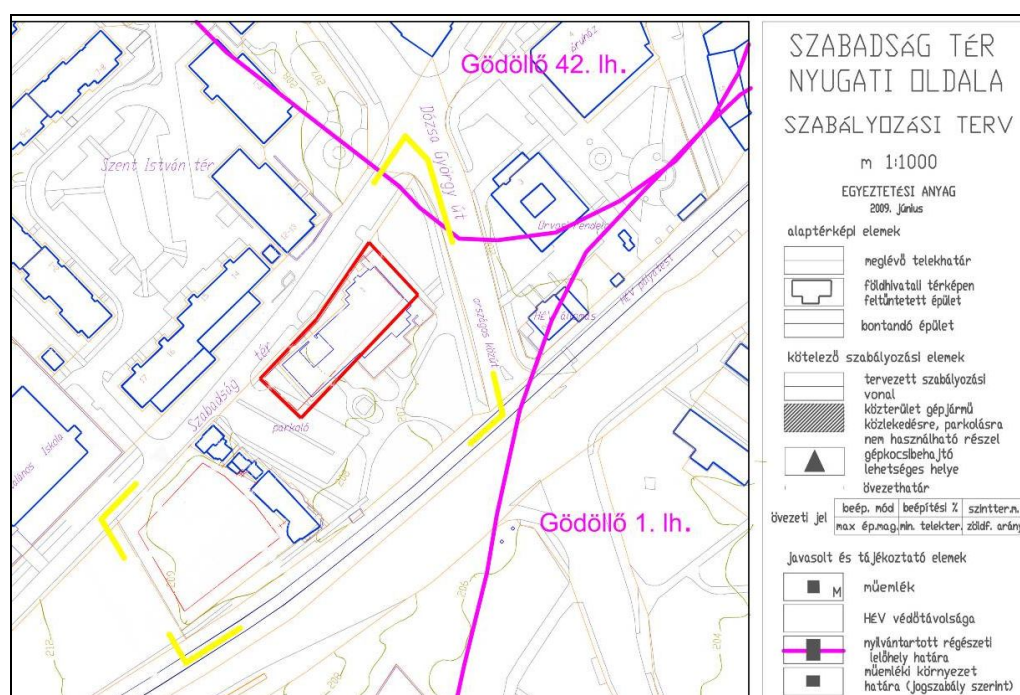
A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény alapján a KÖH által nyilvántartott lelőhely **általános régészeti védelem** alatt áll.

## Gödöllő – Szabadság tér, Örökségvédelmi hatástanulmány, Régészet

	<b>Azonosított lelőhely</b>	<b>Helyrajzi szám</b>
1.	Gödöllő – Belterület (42. lelőhely)  A vizsgált területen	253/2,254,259,265/3,266,267,268,269/4,5,270/1,271/1,3-5, 274/1,275/1,276/5,291/1,4,6,10, 294/1,297/4, 296, 409-411, 408/2413/13, 408/3,417/11,29,31,32,33, 424/1,2,475,548/1,3, 969, 361-372, 375, 376,377/1,2,378-382,311-315, 253/2,254, 259,266,267,268,269/4,5,270/1,271/1,3,4,5
2.	Gödöllő – Szabadság tér (1. lelőhely)  A vizsgált terület közvetlen szomszédságában	5853/3,5871/1,2,5872,5875,5852,5856/2,5851/3,4,5869,5850,5870,5848,5858,5873,5857,5874,412,5845/3,4,296,5769,409

### Régészeti érdekű terület

A vizsgált régészeti lelőhelyek pontos kiterjedése a felszíni leletek alapján, részben a terület bolygatottsága miatt jelenleg nehezen meghatározható, másrészt a településhez kapcsolódóan temetőre is kell számolni, amely kevésbé jelentkezik a felszínen. Ezért a tervezési területet régészeti érdekű területként kell kezelni. A Kötv 7.§ 14. pontja szerint régészeti érdekű területnek minősül minden olyan terület, ahonnan régészeti emlék és leletek előkerülése várható.



2. ábra: A szabályozási területen és szomszédságában található lelőhelyek.

## 1. lelőhely

Lelőhely neve: **Gödöllő–Belterület (Gödöllő - 42. lelőhely)**

Lelőhely KÖH azonosító száma: 26014

Lelőhely helyrajzi száma: 253/2,254,259,265/3,266,267,268,269/4,5,270/1,271/1,3-5,274/1,275/1,276/5,291/1,4,6,10, 294/1, 297/4, 296, 409-411, 408/2413/13, 408/3, 417/11,29,31,32,33, 424/1,2, 475,548/1,3, 969, 361-372, 375,376,377/1,2,378-382,311-315, 253/2, 254, 259, 266,267,268,269/4,5,270/1,271/1,3,4,5

Lelőhely típusa: település

Lelőhely kora: neolitikum, bronzkor, provinciális időszak – szarmata, népvándorlás kora, Árpád-kor

Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.

Lelőhely leírása:

A Rákos-patak melletti teraszon fekvő városközpontban kb. 300 x 200 m-es területen kerültek elő építkezésnél leletek. A lelőhely kiterjedését a beépítettség miatt nem lehet megállapítani.

Heltai Miklós a Petőfi utcában késő bronzkori cserepet, a Járási Hivatal (Szabadság tér 10.) és az Erdészet (Dózsa György u. 63.) között szarmata edénytöredéket gyűjtött. A lelőhely É-i részén szarmata temető lehetett. A Petőfi u. 16.-nál egy késő szarmata edény került elő. Tőle 150-200 m-re, a Petőfi téren 1954-ben egy szintén késő szarmata tálkát találtak. A Petőfi utcai pékbolt előtt az 1960-as években csatornázáskor talált, és a Járási Hivatal mellett, ugyancsak csatornázáskor előkerült fazekak avar koriak. 2000 tavaszán a Gábor Áron utca 5. szám alatti üzletház építéskor neolit kerámia került elő. 2000 őszén a Petőfi tér 2. alatti Arzenál üzletház építéskor is neolit emlékek kerültek elő.

Lelőhely kutatása:

2000: Kővári Klára helyszíni szemléje

2005: Virágos Gábor helyszíni szemléje

Irodalom, forrás:

Dinnyés István – Kővári Klára: MRT 12. Aszódi és gödöllői járás. Vác. 2001. Szerk.: Torma István Kézirat.

Kővári Klára: Jelentés a Gödöllő, Petőfi tér 2. lelőhelyen végzett helyszíni szemlééről. 3725-072-376/2000. KÖI

Kővári Klára: Jelentés a Gödöllő, Petőfi tér 2. sz. alatti helyszíni szemlééről, 2000. MNM Rég. Ad. LX/398/2000.

Klinger László: Pest megyei régészeti lelőhelyek revíziója. 2007. KÖH 600/2892/2007.

Szentpéteri József: Archäologische Denkmäler der Awarenzeit in Mitteleuropa. VAH 13, Budapest 2002, 146.

Virágos Gábor: Gödöllő, örökségvédelmi hatástanulmány. KÖH 600/722/2006.

Kővári Klára: Gödöllő az őskorban. In: Gödöllő története I, 38. Gödöllő 2007.

Mesterházy Károly: Gödöllő földje a népvándorlás és a honfoglalás korában. In: Gödöllő története I, 56, 60, 63. Gödöllő 2007.

## 2. lelőhely

Lelőhely neve: **Gödöllő–Szabadság tér (Gödöllő 1. lelőhely)**

Lelőhely helyrajzi száma:

5853/3,5871/1,2,5872,5875,5852,5856/2,5851/3,4,5869,5850,5870,5848,5858,5873,5857,5874,412,5845/3,4,296,5769,409

Lelőhely KÖH azonosító száma: 25973

Lelőhely típusa: település, temető

Lelőhely kora: rézkor, provinciális időszak – szarmata, Árpád-kor, késő középkor, kora újkor

Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.

Lelőhely leírása:

A város DNy-i részén, a Rákos-patakra enyhén lejtő dombon, kb. 500 x 250 m-es területen, különböző földmunkák során kerültek felszínre leletek. A Grassalkovich-kastély környékén néhány őskori és szarmata leletet is találtak. Rézkorinak határozták meg azt az egyik itt talált edénytöredéket. Heltai Miklós tudósít egy 2–3. századi tál töredékéről, ami a Szabadság téri iskolaudvaron került elő. A Helytörténeti Múzeumban szarmata orsógombot és néhány cserepet őriznek a lelőhelyről. A 12–13. századi településre utal díszített fazék oldaltöredék. A 14–15. századból származnak a vékonyfalú fazékoldalak. 1886-ban került Závodszy István gyűjteményébe egy "kakukkos óra nehezek alakú és nagyságú homok kőből durván készült takács súly... vasdrót füle ólommal van egyik végén beöntve vagy is beerősítve..."

Lelőhely kutatása:

1967: Juhász Etelka ásatása

2005: Virágos Gábor helyszíni szemléje

Irodalom, forrás:

Juhász Etelka: Jelentés a Gödöllő, Grassalkovich- kastély környezetében végzett munkálatokról. MNM Rég. Ad. XXII.378/1967.

Dinnyés István – Kővári Klára: MRT 12. Aszódi és gödöllői járás. Vác. 2001. Szerk.: Torma István Kézirat.

Klinger László: Pest megyei régészeti lelőhelyek revíziója. 2007. KÖH 600/2892/2007.

Virágos Gábor: Gödöllő, örökségvédelmi hatástanulmány. KÖH 600/722/2006.

Kővári Klára: Gödöllő az őskorban. In: Gödöllő története I, Gödöllő 2007.

Mesterházy Károly: Gödöllő földje a népvándorlás és a honfoglalás korában. In: Gödöllő története I, 56, 70. Gödöllő 2007.

## **II. Tervezett változtatások**

A terv alapvetően 3 feladatkört vállal fel:

1. A 414 hrsz. telek („rézgombos”) „újraalakítása”, a beépíthetőség paramétereinek meghatározása, ennek keretében új beépítési lehetőségek, többek között mélygarázs biztosítása.
2. A 413/15 hrsz. telek (tenispályák) beépíthetősége, paraméterek meghatározása
3. A közterületek rendezési javaslata

## **III. Tervezett változtatások hatása**

A városközponti területen tervezett új beépítések elviekben, a KÖH nyilvántartási adatai szerint nem érintik a szabályozási területen lévő Gödöllő 42. számú és annak szomszédságában lévő nyilvántartott Gödöllő 1. számú régészeti lelőhelyeket.

Azonban ezeknek a lelőhelyeknek a kiterjedése pontosan nem ismert, mert azokat csak eseti gyűjtések, helyszíni megfigyelések alapján ismerjük. A terület beépített jellege miatt azok pontosítása jelenleg nem lehetséges. Mindezek alapján a valós érintettséget és veszélyeztetettséget a jelen vizsgálat során nem lehetséges megállapítani. A hatályos jogszabályok szerint a lelőhely által érintett ingatlan területén próbafeltárás igényével kell számolni. Amennyiben annak eredménye arra utal, hogy a lelőhely kiterjedése nagyobb, akkor a beépítéssel érintett részen megelőző feltárás kell végezni. Mindezeket a későbbi tervezések során figyelembe kell venni és a lelőhely területén a tervezett beépítéseket el kell kerülni. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor lelőhely pontos kiterjedésének meghatározásához próbafeltárás majd az alapján megelőző feltárás igényére kell számítani.

Ugyanakkor a vizsgált terület egészét régészeti érdekű területként kell kezelni és ott próbakutatást, vagy régészeti szakfelügyelet biztosítása lenne szükséges.

### **A régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatok, költségek**

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.

### **A. Engedélyköteles talajmunkával járó, a nagyberuházások körébe nem tartozó tevékenységek**

#### **a. Nyilvántartott régészeti lelőhely esetében**

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 tártani. 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 költségelőirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére (Kötv 22.§.(1)).

A tervezett építési tevékenység előtt a hatályos 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény szerint értesíteni kell a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal regionális

## Gödöllő – Szabadság tér, Örökségvédelmi hatástanulmány, Régészet

kirendeltségét. A szükséges megelőző kutatások elvégzéséhez a beruházás értékhatárának nyilatkozata alapján a régészeti szakszolgálattal, vagy a helyileg illetékes múzeummal kell megállapodást kötni.

### **b. Régészeti érdekű terület esetében**

A régészeti érdekű területekről is a régészeti emlékeket csak feltárás keretében mozdíthatók el (Kötv 19.§ (1)). Ezért a 30 cm-t meghaladó földmunkával járó beruházások esetében csak próbafeltárással végzett állapotfelmérés után, vagy régészeti megfigyelés mellett végezhető, melyek elvégzésére a helyileg illetékes múzeum jogosult.

### **B. Nagyberuházások körébe tartozó tevékenységek esetében**

*Az oktatási és kulturális miniszter 21/2007. (III. 26.) OKM rendelete a nagyberuházásokkal kapcsolatos régészeti kötelezettségekről az alábbiakban rendelkezik.*

Nagyberuházásnak számít az a beruházás, amely a nettó 500 millió forintos értékhatárt meghaladja, függetlenül annak területi kiterjedésétől vagy helyszínétől.

A beruházó nyilatkozni köteles, hogy a tervezett be ruházás nagyberuházásnak számít-e. Nagyberuházás esetén - terepbejárási dokumentációt is tartalmazó - az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek megfelelő hatástanulmányt kell készíteni. A földmunkával járó változtatás teljes kiterjedésére vonatkozóan mind az előkészítő munkálatok, mind a kivitelezés tekintetében régészeti megfigyelést kell biztosítani, a régészeti lelőhelyeken, pedig megelőző feltárást kell végezni. A régészeti lelőhelyeken feltárássra csak azokon a helyeken kerül sort keríteni, ahol a beruházás a talajt a jelenlegi talajszintnél 30 cm-nél, illetve a humuszréteg alsó szintjénél mélyebben érinti, vagy ahol a régészeti jelenségeket a beruházás egyéb módon veszélyezteti. Veszélyeztetésnek számít különösen a földmunkával, anyagkitermeléssel vagy építkezéssel történő megsemmisítés vagy megbolygatás, az állapotváltozással járó elfedés.

### **C. 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 büntetőjogi felelőséggel jár.

#### **IV. Összefoglalás**

##### **Azonosított régészeti lelőhelyek**

Gödöllő – Szabadság tér megnevezésű utca (408/3 hrsz) – Dózsa György út – Szabadság út, HÉV pálya – közpark szabályozási területen, illetve annak közvetlen szomszédságában 2 darab azonosított, a KÖH által nyilván tartott régészeti lelőhelyről van adatunk mostanáig. Amely kiterjedése csak a leletgyűjtés és helyszíni szemlék és kisebb leletmentés alapján ismert.

##### **Régészeti érdekű terület**

A vizsgált régészeti lelőhely pontos kiterjedése a gyűjtések és helyszíni szemlék alapján jelenleg nehezen meghatározható, ugyanakkor temetőre is kell számolni, emiatt az egész tervezési területet régészeti érdekű területként kell kezelni.

A területre kijelölt régészeti érdekű terület célja, az hogy felhívja a figyelmet arra, hogy szakmai tapasztalatok alapján elképzelhető, hogy a tervezési területen a felszíni gyűjtések alapján a már ismert régészeti lelőhelyek mellett további, még nem ismert - a felszínen általában nem észlelhető - temetkezések régészeti emlékeinek előkerülése.

##### **A tervezett változtatás hatása**

A tervezett új beépítések elviekben, a KÖH nyilvántartási adatai szerint nem érintik a szabályozási területen és annak szomszédságában lévő nyilvántartott régészeti lelőhelyeket. Azonban ezeknek a lelőhelyeknek a kiterjedése pontosan nem ismert, mert azokat csak eseti gyűjtések, helyszíni megfigyelések alapján ismerjük. A terület beépített jellege miatt azok pontosítása jelenleg nem lehetséges. Mindezek alapján a valós érintettséget és veszélyeztetettséget jelenleg nem lehetséges megállapítani. A lelőhely által érintett ingatlan területén próba-, illetve amennyiben szükséges igényével kell számolni. Ugyanakkor a vizsgált terület egészét régészeti érdekű területként kell kezelni és ott próbafeltárást kell végezni, vagy régészeti szakfelügyelet biztosítása lenne szükséges.

#### **V. NYILATKOZAT**

A Gödöllő – Szabadság tér megnevezésű utca (408/3 hrsz) – Dózsa György út – Szabadság út, HÉV pálya – közpark Szabályozási terv Örökségvédelmi Hatástanulmányának Régészeti fejezetét készítő régész nyilatkozik, hogy a régészeti tanulmányt a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett megoldások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak.

Továbbá nyilatkozik, hogy a tanulmány elkészítésére az érvényes szakirányú felsőfokú régész végzettsége alapján jogosult.

*Pécel, 2009. augusztus 02.*

**Vágner Zsolt, sk. okleveles régész**

Oklevélszám: 459/2002

## I. melléklet

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

Régészeti érdekű területen történő földmunkával együtt járó építési munka csak próbafeltárással végzett állapotfelmérés után, vagy régészeti megfigyelés mellett végezhető, melyek elvégzésére a helyileg illetékes múzeum jogosult.

*VONATKOZÓ SZABÁLYOK (a HÉSZ-ben függelékként rögzíthető):*

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 Kötv) 10.§-a szerint a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.*

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 tárni. 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 költségelírányzatként 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.



Nagyberuházások esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

*Az oktatási és kulturális miniszter 21/2007. (III. 26.) OKM rendelete a nagyberuházásokkal kapcsolatos régészeti kötelezettségekről az alábbiakban rendelkezik.*

Nagyberuházásnak számít 2007. március 26-tól minden nettó 1,5 milliárd forintot meghaladó beruházás, továbbá a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt., valamint a Vásárhelyi Terv koordinátor szerveinek kezelésében a nettó 100 millió forintos értékhatárt meghaladó beruházás. 3.§ f) szerint 2008. április 1-jétől életbe lépő rendelkezés szerint az a beruházás, amely a nettó 500 millió forintos értékhatárt meghaladja, függetlenül annak területi kiterjedésétől vagy helyszínétől.

A beruházó nyilatkozni köteles, hogy a tervezett be ruházás nagyberuházásnak számít-e. A régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet 1. §-ában meghatározott nagyberuházás esetén - terepbejárási dokumentációt is tartalmazó - hatástanulmányt kell készíteni.

A nyilatkozat, valamint az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek megfelelő örökségvédelmi hatástanulmány az építésügyi hatósági, illetve örökségvédelmi hatósági (szakhatósági) eljárásban a Hivatalhoz benyújtott kérelem kötelező melléklete.

A földmunkával járó változtatás teljes kiterjedésére vonatkozóan mind az előkészítő munkálatok, mind a kivitelezés tekintetében régészeti megfigyelést kell biztosítani, a régészeti lelőhelyeken, pedig megelőző feltárást kell végezni.

A nagyberuházások során a terepen végzett régészeti munkálatok és dokumentáció-készítés, valamint az elsődleges leletfeldolgozás tekintetében a feladatokat - beleértve a régészeti érdekeltségeket érintő előkészítő munkafázisokban való részvételt is - a Tv. 22. § (3) bekezdésében meghatározott szerződés keretében a régészeti szakszolgálat látja el.

A régészeti lelőhelyeken feltárássra a régészeti szakszolgálat csak azokon a helyeken köteles sort keríteni, ahol a beruházás a talajt a jelenlegi talajszintnél 30 cm-nél, illetve a humuszréteg alsó szintjénél mélyebben érinti, vagy ahol a régészeti jelenségeket a beruházás egyéb módon veszélyezteti. Veszélyeztetésnek számít különösen az erózióknak való kitétel (víz, szél, fagy, növényültetés), a földmunkával, anyagkitermeléssel vagy építkezéssel történő megsemmisítés vagy megbolygatás, az állapotváltozással járó elfedés.

A beruházás, illetve a régészeti feltárás előkészítése során ismertté vált és a kulturális örökség hatósági nyilvántartására vonatkozó szabályokról szóló 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet szerint nyilvántartásba vett lelőhelyekre is tekintettel a régészeti szakszolgálat a beruházóval a feltárássra vonatkozó szerződést köt, amelynek hatósági jóváhagyás céljából történő bemutatásával egyidejűleg megkéri a feltárási engedélyt.

Amennyiben a feltárás során eredeti összefüggéseiben megmaradt helyszínen megtartható emlékek (épített régészeti örökségi elemek) kerülnek elő, erről a feltárás vagy a régészeti szakszolgálat vezetője 3 napon belül írásban bejelentést tesz a Hivatalnak. A bejelentett régészeti emlékek kezeléséről - ideértve az ideiglenes megóvásukra, esetleges eltávolításukra, helyszíni megőrzésükre, illetve helyszíni bemutatásukra vonatkozó előírásokat - a bejelentő véleményének kikérése után 8 napon belül a Hivatal dönt.