

Gödöllő Város Polgármestere

E l ő t e r j e s z t é s

a Képviselő-testület 2009. február 5-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Gödöllő, Knézits K. u. – Mátyás kir. u. – Vasvári P. u. – Bástya u. – Agyagos u. – Présház u. – belterületi határ – M3 autópálya által határolt terület szabályozási terve és helyi építési szabályzata módosítására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Gödöllő, Knézits Károly utca – Mátyás király utca – Vasvári Pál utca – Bástya utca – Agyagos utca – Présház utca – külterületi határ – M3 autópálya által határolt területtel kapcsolatosan 2005. május 26-án arról döntött a Képviselő-testület, hogy a lakásalap terhére szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítésével bízta meg a TT1 Tervező és Tanácsadó Kft-t. A fentiek szerint lehatárolt területen több önkormányzati tulajdonú - nem közterület célú - ingatlan helyezkedik el, melyek hasznosításához szükség volt egy átfogó vizsgálattal alátámasztott szabályozási terv elkészíttetésére, ezáltal a részletes szabályok megalkotására.

A tervezési terület a város keleti határán, az M3 autópályától délre, azzal határosan helyezkedik el. A terület nagyobbik része belterület, az autópálya melletti észak-keleti részen néhány telek külterületi fekvésű, bár belterületbe vonásra tervezett. A 2006-ban elfogadott Településfejlesztési Konceptió által megalapozottan, jelenleg folyamatban van a település szerkezeti terv átfogó felülvizsgálata, mindazonáltal módosítására jelenleg nincs mód, ezért a területhasználat változtatására a szabályozási terv módosítása sem adhat javaslatot. A tervezési terület kertvárosias lakóövezetbe, illetve a jelenlegi külterületen különleges övezetbe sorolt.

A hatályos szabályozási terv a nagyméretű, esetenként tömbbelsőben elhelyezkedő önkormányzati telkek feltárására új utcák nyitását javasolta, azonban amellet, hogy a tervezett utcák csak magántulajdonú telkek igénybevételével lettek volna kialakíthatók, a tervezett utcák nyomvonala csak irányadóként került megjelölésre a változatos terepadottságok miatt. A magántulajdonosok nem kívánták rendezni a területet, ezért a részletes szabályok kialakítására mindeddig nem volt igény. Azonban az önkormányzati tulajdonú potenciális építési telkek összes területe meghaladja a 2 hektárt, ami indokoltá tette, hogy ezek hasznosítására jogi alapot teremtsünk, melynek eredményeként ingatlanaink építési telkekre oszthatók föl. A szabályozási terv módosítása az autópálya megépüléséhez szükséges kisajátítások nyomán kialakult maradvány-telkek sorsát is rendezni kívánja, melyek jelenleg használaton kívül állnak.

A tervezési területnek, egyfelől az M3 autópálya, másfelől a belterületi határhoz csatlakozó erdőterületek szomszédságából adódóan sajátos környezeti adottságai vannak. A zavaró mértékű környezeti terhelés meghatározó forrása jelenleg és távlatban is a közúti közlekedés. Az autópálya jogszabályban előírt 50 m-es levegővédelmi övezete a területet érinti, de a jogszabály által előírt határértékek már az autópálya szélétől mért 20 méterre is teljesülnek. Kedvezőtlen időjárási helyzet és csúcsforgalom együttes fennállása esetén jelentkező határérték túllépés is csak az út szélétől számított 50 méteres távolságon belül következhet be.

A közúti közlekedésből eredő, zavaró mértékű környezeti zajterhelés is a területet határoló autópálya mentén jelentkezik. A terület beépíthetőségének, az építés feltételeinek tisztázása érdekében a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség állásfoglalásának megfelelően zaj- és

rezgésvédelmi szakvélemény készült. A zajtérképek alapján a területen az éjszakai zajterhelés a mértékadó, amely a jogszabályban előírtak szerint kertvárosias, falusias területen autópálya mellett az épületek környezetében az 55 dB-es éjszakai határértéket nem lépheti túl. A tervezési területen a zaj- és rezgésvédelem szempontjából az út tengelyétől mért 100 m-es távolság tekintendő a zajvédelmi korlátozással érintett terület határának. Ebben a sávban az olyan épületnél, amelyben zajtól védendő helyiség van, gondoskodni kell a megfelelő zajvédelemről (pl. megfelelő tájolás, passzív védelem, épületen belüli zajárnyékba helyezés), és az engedélyezés során akusztikai műszaki számítással kell igazolni a zajvédelmi határértékek teljesülését, lakóövezetben pedig az épületek tetőtereiben zajtól védendő helyiség egyáltalán nem helyezhető el. A területen egy műsorszóró antenna is található, melynek elvileg korlátozó hatása nincs.

Az autópálya mentén az út felőli hátsókeretekben előírt kötelezően kialakítandó zöldfelület, a telepítendő többszintes fás növényzet révén mind zaj-, mind levegőtisztaság-védelmi szempontból kedvező hatással bír, és jelentős mértékben hozzájárul az épületek védelméhez. Zajárnyékoló fal építésére elsősorban zajvédelmi szempontból lehet szükség, jöllehet a légszennyezettség csökkentését is elősegítheti – a terv elegendő helyet biztosít ahhoz, hogy a legoptimálisabban lehessen majd elhelyezni, mindazonáltal az előírt határértékek a fenti szabályozási elemek betartása révén, a zajvédő fal megépülése nélkül is teljesíthetők.

Az egyes önkormányzati telkek feltárása a szabályozási terv módosítás révén olyan utakkal történik, melyek elsősorban önkormányzati területeket vesznek igénybe, így a hasznosítani kívánt telkek kialakításához nem szükséges a magántulajdonosok részvétele. Általánosságban elmondható, hogy a tervezési terület nagyrészt egy kellemes, alacsony intenzitású beépítéssel bíró lakóterület, a telkeken viszonylag sok zöldfelülettel. Az utóbbi években az eddig érvényben lévő szabályozás nyomán sokkal sűrűbb beépítés jött létre helyenként, mint az a terület korábban már kialakult jellegéből kívánatos lett volna, ezért a szabályozási terv módosítás a mainál lazább beépítésre tesz javaslatot, nagyobb telekméretekkkel és kisebb beépíthetőséggel. A különleges területen a szabályozás szerint elhelyezhető létesítmények (szennyvíztisztító, gázátadó, szeméttelp, stb.) funkcionálisan idegenek a szomszédos lakó- és erdőterületek jellegétől, ezért a közelben lévő, felújítás alatt álló Grassalkovich présház turisztikai hasznosításával összhangban ezen terület idegenforgalmi hasznosítását javasolja a terv.

Tisztelt Képviselő-testület!

Összefoglalva a fentieket jelen szabályozási tervmódosítás kis mértékben tér csak el a már régóta a szabályozási terven szereplő, irányadó utcanyitási tervektől, lényegében optimalizálva és konkretizálva azt. Megfelel a lazább, kertvárosias beépítésnek, ezáltal lehetővé téve, hogy intenzív növénytelepítéssel az autópálya kedvezőtlen hatásai kiszűrhetőek legyenek.

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

- Melléklet:
-/2009. (.....) számú önkormányzati rendelet tervezet
 - Szabályozási tervlap M=1:2000
 - Gödöllő, Knézits K. u. – Mátyás kir. u. – Vasvári P. u. – Bástya u. – Agyagos u. – Présház u. – belterületi határ – M3 autópálya által határolt terület szabályozási terve és helyi építési szabályzata módosítása című dokumentáció
 - Tervtanácsi állásfoglalás a szabályozási tervről

Gödöllő, 2009. január "28" ."



Dr. Gémesi György
polgármester

Gödöllő Város Önkormányzata
.../2009. (.....) 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 18. § (1) bekezdés 10. francia bekezdése kiegészül az alábbiak szerint:
- „idegenforgalmi területek - sípálya, Silver Klub(KÜ-I), öreghegyi különleges terület (K-I)”
- (2) A HÉSZ 18. § (11) bekezdés címsora kiegészül az alábbiak szerint:
- „(11) A KÜ-I jelű és a K-I övezetben elhelyezhető:”

2. §

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

„ 10.....	<i>Knézits Károly utca és környéke SZT</i>	<i>M=1:1000</i>	TT1 Kft.	.../2009. () sz. önk rendelet”
-----------	--	-----------------	----------	---------------------------------

3. §

A HÉSZ 1 számú mellékletében szereplő fogalommeghatározások kiegészülnek az alábbi új fogalommal:

„Kötelezően kialakítandó zöldfelület: Az ingatlan azon része, ahol városképi és környezetvédelmi okból, az engedéllyel megvalósuló beépítéssel egyidejűleg, az építetű vagy az ingatlannal 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”

4. §

(1) A HÉSZ 3. számú melléklete 3. pontja kiegészül az alábbi építési övezet részletes előírásaival:

KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET

AZ ÖVEZET JELE	Lke-3B	O	25%
		5,5 m	700
BEÉPÍTÉSI MÓD	O oldalhatáron álló		
ELŐKERT	5 m, illetve a szabályozási terv szerint		
OLDALKERT	OTÉK szerint		
HÁTSÓKERT	6 m, illetve a szabályozási terv szerint		
MAX BEÉPÍTETTSÉG	25 %		
MAX SZINTSZÁM	Pince + F + T		
MAX SZINTTERÜLETI MUTATÓ	0,6		
MAX ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	5,5 m		
MAX UTCAI HOMLOKZATMAGASSÁG	5,0 m (ha az utcai homlokzat egyben lejtő felé néz: 6,0 m)		
HOMLOKZAT	Oldalhatáron oromfal nem létesíthető Egyéb helyen az oromfalas homlokzat szélessége legfeljebb 8 m lehet		
MIN. TELEKTERÜLET	700 m ²		
MIN. TELEKSZÉLESSÉG	16,0 m		
MIN. TELEKMÉLYSÉG	27,0 m		
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	30-45°		
TETŐFEDÉS ANYAGA	piros, barna, antracit cserép, pala, bitumenes zsindele		
MAX LAKÁSSZÁM	2		
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes		
MELLÉKÉPÜLET	csak a főépülettel egy tömegben építhető		
UTCAI KERÍTÉS	max. 1,20-ig tömör kerítés is készíthető, e felett max. 1,80 magas, 70%-ban áttört (a kapuzat kivételével)		
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül		
MIN. ZÖLDFELÜLET	60%		

EGYÉB:

- a) A szabályozási tervlapon jelölt, az autópálya tengelyétől mért 100 m-es sáv zajvédelmi korlátozás alá eső terület. A korlátozással érintett telkeken azon épületek építési

- engedélyezési tervdokumentációjához, melyben zajtól védendő helyiség van, a zajvédelmi megfelelőséget igazoló akusztikai műszaki számításokat is be kell nyújtani.
- b) A szabályozási tervlapon jelölt, zajvédelmi korlátozás alá eső területeken az épületek tetőtereiben zajtól védendő helyiség nem helyezhető el.
- c) A szabályozási tervlapon jelölt kötelezően kialakítandó zöldfelület területén többszintes telepítésű fás növényzetet (fa- és cserjeszint) kell ültetni,
- d) A tervezett szabályozási vonalon kívül nyúló, meglévő épületeken és kerítéseken csak állagmegóvási munkák végezhetőek.
- e) Az épületeket a közművezetésektől a vonatkozó előírásoknak megfelelő védőtávolságokra kell elhelyezni, vagy a telken áthaladó vezetéseket közterületre ki kell váltani. A védősávok meghatározásához a vezetékek helyét geodéziai pontossággal kell bemérni, és ezt az építési engedély kérelemhez csatolni kell.

(2) A HÉSZ 3. számú melléklete 6. pontja kiegészül az alábbi építési övezet részletes előírásaival:

KÜLÖNLEGES TERÜLET

AZ ÖVEZET JELE	K-I
----------------	-----

Az övezeten belül idegenforgalmi és sport célú, és az ezeket kiszolgáló funkciójú létesítmények, építmények elhelyezése engedélyezhető.

- Lakás az övezetben nem építhető. A meglévő lakóház nem bővíthető, és a tetőtere sem építhető be.
- az engedélyezhető legnagyobb megengedett beépítettség 15%, szabadonálló beépítéssel,
- az engedélyezhető maximális építménymagasság 5,5 m,
- az övezetben megengedhető maximális szinterületi mutató értéke: 0,4, melyből legfeljebb 0,1 lehet tetőtérben
- legkisebb kialakítható telekméret 3500 m², kivéve a meglévő kisebb méretű ingatlanokat, ahol a szabályozási tervlapon tervezett szabályozási vonallal meghatározott útszélesítés megvalósulása érdekében ennél kisebb telek is kialakítható.
- a legkisebb zöldfelületi arány az övezetben: 50%,
- A szabályozási tervlapon jelölt, az autópálya tengelyétől mért 100 m-es sáv zajvédelmi korlátozás alá eső terület. A korlátozással érintett telkeken azon épületek építési engedélyezési tervdokumentációjához, melyben zajtól védendő helyiség van, a zajvédelmi megfelelőséget igazoló akusztikai műszaki számításokat is be kell nyújtani.
- A szabályozási tervlapon jelölt kötelezően kialakítandó zöldfelület területén többszintes telepítésű fás növényzetet (fa- és cserjeszint) kell ültetni
- a közlekedésből eredő potenciális légszennyező hatás miatt gyümölcsfa, illetve semmilyen fogyasztásra alkalmas növényzet nem telepíthető, nem termesztendő.
- Az épületeket a közművezetésektől a vonatkozó előírásoknak megfelelő védőtávolságokra kell elhelyezni, vagy a telken áthaladó vezetéseket közterületre ki kell váltani. A védősávok meghatározásához a vezetékek helyét geodéziai pontossággal be kell mérni, és ezt az építési engedély kérelemhez csatolni kell.

- Az épületek építési engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertészeti tervet is be kell nyújtani.

5. §

- (1) Jelen Önkormányzati rendelet 2009. március 1-én lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidőben a város szabályozási tervének e területre vonatkozó szabályozási elemei hatályukat veszítik, helyükbe e rendelet mellékletét képező szabályozási terv lép.

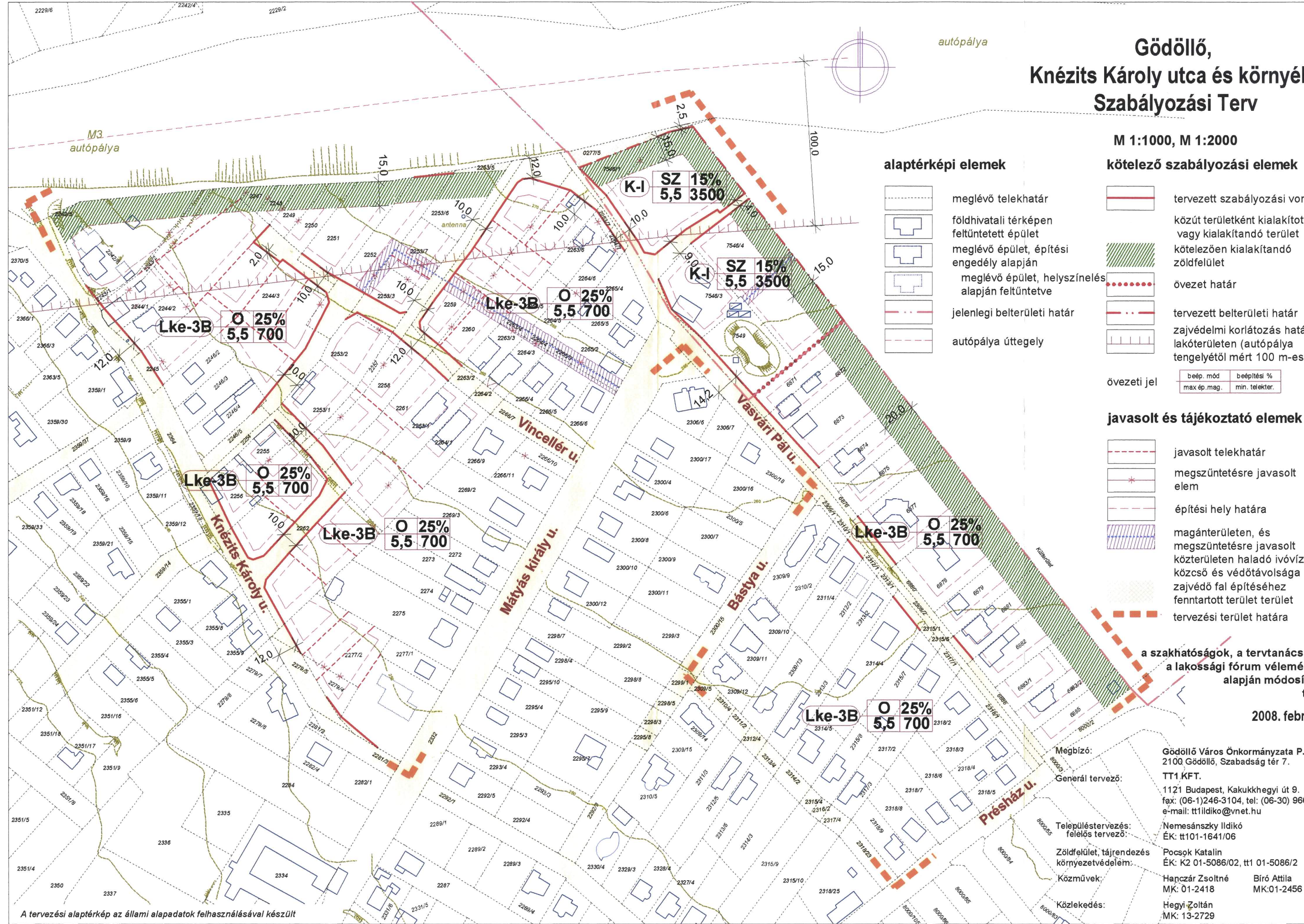
Gödöllő, 2009.

Dr. Gémesi György
polgármester

Dr. Nánási Éva
jegyző

Gödöllő, Knézits Károly utca és környéke Szabályozási Terv

M 1:1000, M 1:2000



alaptérképi elemek

- meglévő telekhatár
- földhivatali térképen feltüntetett épület
- meglévő épület, építési engedély alapján
- meglévő épület, helyszínelés alapján feltüntetve
- jelenlegi belterületi határ
- autópálya úttagely

kötelező szabályozási elemek

- tervezett szabályozási vonal
 - közút területként kialakított, vagy kialakítandó terület
 - kötelezően kialakítandó zöldfelület
 - övezet határ
 - tervezett belterületi határ
 - zajvédelmi korlátozás határa lakóterületen (autópálya tengelyétől mért 100 m-es sáv)
- | övezeti jel | |
|-------------|----------------|
| beép. mód | beépítési % |
| max ép.mag. | min. telekter. |

javasolt és tájékoztató elemek

- javasolt telekhatár
- megszüntetésre javasolt elem
- építési hely határa
- magánterületen, és megszüntetésre javasolt közterületen haladó ivóvíz közcső és védőtávolsága zajvédő fal építéséhez fenntartott terület terület
- tervezési terület határa

a szakhatóságok, a tervtanács, és a lakossági fórum véleménye alapján módosított terv

2008. február

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült

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

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

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

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

Közművek:
Hajczár Zsoltné
MK: 01-2418

Közlekedés:
Hegyi Zoltán
MK: 13-2729

Bíró Attila
MK:01-2456

GÖDÖLLŐ, KNÉZITS KÁROLY UTCA ÉS KÖRNYÉKE

a Knézits Károly u.– Mátyás király u. – Vasvári pál u. – Bástya u. –Agyagos u. –
Présház u. – belterületi határ – M3-as autópálya által határolt területen
(beleértve a 0277/5, 7546/1, /3, /4, és a 7549 hrsz. ingatlanokat)



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

ÉTV 9.§. (6) B) SZERINTI VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSRE KÉSZÜLT DOKUMENTÁCIÓ

2008. október

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

GÖDÖLLŐ, KNÉZITS KÁROLY UTCA ÉS KÖRNYÉKE

SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

a Knézits Károly u.– Mátyás király u. – Vasvári pál u. – Bástya u. –Agyagos u. –
Présház u. – belterületi határ – M3-as autópálya által határolt területen
(beleértve a 0277/5, 7546/1, /3, /4, és a 7549 hrsz. ingatlanokat)

ÉTV 9.§. (6) B) SZERINTI VÉGSŐ VÉLEMÉNYRE KÉSZÜLT DOKUMENTÁCIÓ 2008. OKTÓBER

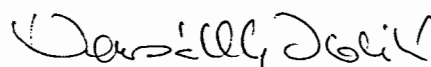
Megbízó: **Gödöllő Város Önkormányzat P.H.**

Gödöllő, 2100 Szabadság tér 7.

Tervező: **TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.**
Budapest, 1121 Kakukkhegyi út 9.
Tel: 1-246 31 04, fax: 1-246 31 02
e-mail: tt1ildiko@vnet.hu

Felelős tervező

Településtervező:



Nemesánszky Ildikó

településrendező vezető tervező

tt1 01-1641/06

Zöldfelületek, környezetvédelem: Pocsok Katalin **tt1 01-5086/02**

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

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

Tartalomjegyzék

ALÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Szöveges munkarészek

A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA
TELEPÜLÉSSZERKEZETI ADOTTSÁGOK
A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA
JELENLEGI ÖVEZETI BESOROLÁS, A HATÁLYOS HÉSZ ELŐÍRÁSAI A
TERÜLETRE
TERVEZETT SZABÁLYOZÁS ÉS BEÉPÍTÉS
ÖRÖKSÉGVÉDELEM
ZÖLDFELÜLETEK
KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELEM
KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ
KÖZMŰADOTTSÁGOK
KÖZMŰFEJLESZTÉS
Örökségvédelmi hatástanulmány + tervezői nyilatkozat

Rajzok, térképek

hatályos szabályozási terv részlete	m 1:4000
tervezési alaptérkép (digitális, rétegvonalas)	m 1:2000 kicsinyített
tulajdonvizsgálat	
meglévő telkek területe és beépítettsége	
zajvizsgálat	m 1:2000 kicsinyített
környezetalakítási javaslat	m 1:2000 kicsinyített
utak mintakeresztszelvényei	m 1:150
vízi közművek fejlesztési javaslata	m 1:2000 kicsinyített
energia közművek fejlesztési javaslata	m 1:2000 kicsinyített

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

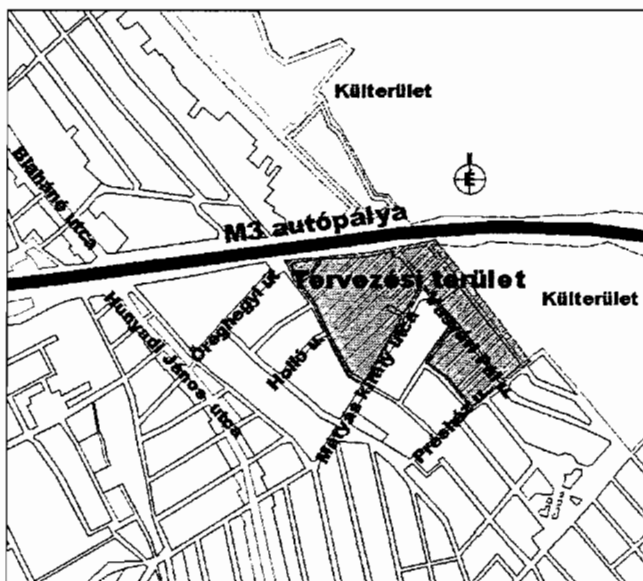
A területen több önkormányzati tulajdonú –nem közterület célú– földrészlet van. A hatályos szabályozási terv a nagyméretű, esetenként tömbelsőben elhelyezkedő önkormányzati telkek feltárását új utcák nyitásával oldotta meg, azonban a tervezett utcák csak magántulajdonú telkek igénybevételével lettek volna kialakíthatók. A magántulajdonosok nem kívánták rendezni a területet, ezért a tervet hosszú idő óta nem sikerül megvalósítani. Az önkormányzati tulajdonú potenciális építési telkek összes területe meghaladja a 2 hektárt.

Az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályairól szóló 9/2005. (I.31.) sz. ÖK rendelet lehetőségeivel élve –mely megteremti a pénzügyi fedezetet a be nem építhető önkormányzati telkek beépíthetőségi feltételeinek biztosítására– Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselőtestülete úgy döntött, hogy a területre vonatkozó szabályozási terv módosításával indítja el azt a folyamatot, melynek végeredményeként telkei beépíthetővé válnak.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI ADOTTSÁGOK

A tervezési terület a város keleti határán, az M3 autópályától délre, azzal határosan helyezkedik el. A terület nagyobbik része belterület, az autópálya melletti észak-keleti részen néhány telek külterületi fekvésű. A terület kelet felől erdő, délről és nyugat felől kertvárosi lakó területek veszik körül. A lakóterületeken, –elsősorban a telkeken belül– sok a zöldfelület. Elsősorban a szép táji környezetből adódóan a városrész jó színvonalú; kellemes lakófeltételeket biztosít.

A közelben található az un. Grassalkovich présház (régőbbi nevén borház) műemlék, melynek idegenforgalmi hasznosítása tovább növelheti a hely presztizsét.



A területet feltáró Mátyas király utca jó közúti kapcsolatot biztosít a város központja, illetve az autópálya csomópont felé. Sajnálatos módon a kerékpárúthálózat messze elkerüli a területet, pedig ez fontos volna a városközpont és a HÉV kerékpáros elérhetősége szempontjából.

A szerkezeti terv módosítására nincs mód, ezért a területhasználat változtatására a szabályozási terv módosítása sem adhat javaslatot; a tervezési terület lakóövezetbe, illetve a jelenlegi külterületen különleges övezetbe sorolt.

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

• Általános leírás

A terület a város határán enyhe délnyugati lejtőn terül el, mely a jelenlegi belterület határán, a Vasvári utcától kezdődően észak keleti lejtőbe fordul. Korábban a dél-nyugati lejtőkön szőlőtermelés folyt (a XIX. században Örökhegy, Örökszőlők néven). A szőlők innen egészen északra, Szadáig felnyúltak.

A ma Öreghegynek nevezett terület kertvárosi jelleggel, szinte teljesen beépült. A telekállapotok és az épületek jól mutatják a terület fokozatos beépülésének folyamatát.

Az autópálya megépültét követően a közvetlenül érintett telkek sorsa nem rendeződött; megmaradtak a kisajátítás nyomán alakult „csökevény” telkek. A telkek hasznosítása megoldatlan; többnek nincs közterület kapcsolata. A mezőgazdasági hasznosítás megszűnt, a szerkezeti terv szerinti funkcióra (lakó, illetve különleges terület) viszont jelenlegi formájukban alkalmatlanok, így ezek a telkek használaton kívül vannak.

A belterületbe vonásra tervezett külterületen az önkormányzat közel 8500 m²-es telke mezőgazdasági besorolású (legelő és gyümölcsös), jelenleg nem hasznosított. A telek és a DMRV ivóvíztározó medencéje közé ékelődve egy kétlakásos, közepes-rossz állapotú épület áll.

A területet feltáró Mátyás király utca nagy szabályozási szélességben kétoldali nyílt csapadékvíz-elvezető árokkal, egyoldali járdával, jó minőségű úttal kiépített, a mellette fekvő telkek szinte kivétel nélkül beépültek. A közterületek, –jórészt egyéni kezdeményezéseknek köszönhetően– egyes helyeken magas színvonalon kezelték, másutt elhanyagoltak.

• Telekállapotok, épületállomány, beépítettség

A Knézits Károly, a Vasvári Pál és az Agyagos utcák a jelenleg is hatályos szabályozás nyomán zömmel kialakultak, másutt fennmaradt az ezt megelőző állapot, így ezek az utcák a telekállapotokat nézve nem tekinthetők teljesen rendezettnek. A Vasvári Pál utcában az útburkolat és a vízelvező árok egyes szakaszokon magánterületet foglal el.

A Knézits Károly utca szabályozása csak helyenként valósult meg, másutt nagyon szűk a közterület; a csapadékvíz-elvezetés nem megoldott. A szabályozatlan szakaszon –és helyenként máshol is–, kisebb, szegényes és korszerűtlen épületek állnak, ezek folyamatosan cserélődnek le. A területen döntő többségben az elmúlt tíz év jóval nagyobb méretű, általában jó műszaki színvonalú, a mai közízlésnek megfelelő épületei állnak. A nagyobb telkeken megjelentek a jelentős alapterületű és tömegű, igényes anyaghasználatú, kifejezetten luxus kivitelű villák. A régi és új keveredéséből adódóan az utcakép igen heterogén.

Az épületek kivétel nélkül magastetősek, általában egyszintesek, általában oldalhatáron, de helyenként szabadon állnak.

Nagy változatosságot mutat a telkek mérete, és zömmel ebből adódóan a beépítettségük is. Nem kevés nagyon kicsi, 500 m² területet alig elérő méretű telek; emellett sok a 900-1200 m²-es telek, de vannak 2000-4000 m²-esek is.

Általában a terület igen lazán beépített (az átlagos beépítettség a beépített telkeken 13 %)

Paradox módon a közelmúltban a szabályozás adta lehetőséget maximálisan kihasználva kialakított igen kicsi telkeken épültek a legnagyobb épületek, itt a beépítettség eléri a 30%-ot is.

A beépítés főbb jellemzői tömbönként:

tömb	Beépített telkek átlagos területe m ²	Átlagos beépítettség* %	Lakóépületek átlagos területe (bruttó) m ²
I. tömb :Knézits u - Mátyás király u. – Vasvári P. u. - autópálya	952	14,3	127
II. tömb: Mátyás király u. – Knézits u – Bástya u. - Vasvári P. u. (tervezési területen kívül)	1081	11,2	122
III. tömb : Bástya u. – Agyagos u. – Présház u. - Vasvári P. u.	911	14,7	131
IV. tömb: Vasvári P. u. - Présház u. -külsőterület	1592	9,2	130

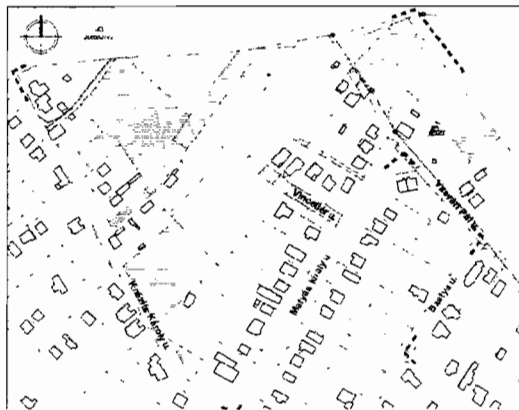
*csak a beépített telkeket figyelembe véve

Általánosságban a régebbi épületek kisebbek, 80-100 m² nettó alapterületűek, míg az újabbak 150-180 m²-esek.

• Tulajdonviszonyok és nyilvántartott területhasználat

A tervezési terület északi részén a beépítetlen telkek meghatározó része önkormányzati tulajdon.

Önkormányzati tulajdonú potenciálisan építési telkek:



A lakóterület jelenleg belterület, a telkeket beépítetlen területként tartja nyilván a Földhivatal. A különleges terület még külsőterület, az önkormányzat telke 3 albetétre osztott, út, legelő és gyümölcsös.

Az önkormányzati tulajdonú telkek területi adatai:

Lakóterületen:		Különleges területen	
2244/3	8362 m ²	7546/3	8338 m ²
2252	2093 m ²		
2262	4956 m ²		
2279/4	kb. 453 m ²		

Az Önkormányzat telkein kívül több teleknek azonos a tulajdonosa, így tulajdonosi szempontból 1500-10 000 m²-es telekcsoportok alakultak ki.

JELENLÉGI ÖVEZETI BESOROLÁS, A HATÁLYOS HÉSZ ELŐÍRÁSAI A TERÜLETRE:

A terület jelentős része jelenleg a város KEL-2 övezetébe tartozik. Az övezetben a beépítési mód oldalhatáros, vagy a meglévő állapothoz igazodó, un. dombvidéki, a megengedett legnagyobb beépítettség 30%, A szintszám legfeljebb pince + Fsz + TT (a szintterületsűrűség 0,7), a legnagyobb megengedett építménymagasság 5,5 m, miközben meghatározottak az utcai és a lejtőre néző homlokzatmagasságok (5,0 m, ha az utcai homlokzat egyben lejtő felé néz: 6,0 m). A legkisebb kialakítható telekterület 500 m², a telekszélesség 14,0 m, a telekmélység 27,0 m. Részletes előírások vonatkoznak az épületek kialakítására. A legkisebb zöldfelületi arány 60%.

A jelenleg külterületi fekvésű, ám szerkezeti terv és a hatályos szabályozási terv szerint belterületbe kerülő terület különleges övezetbe sorolt, ezen belül városüzemeltetési terület. Az övezet beépíthetőségére vonatkozó paraméterek: 15%-os beépíthetőség, 7,5 m építménymagasság, 0,2 szintterületsűrűség. A telekalakítás nem megengedett.

TERVEZETT SZABÁLYOZÁS ÉS BEÉPÍTÉS

A tervezés alapvető célja tehát, hogy a városi önkormányzat tulajdonában lévő telkeket hasznosítani lehessen.

A szerkezeti tervben kertvárosi lakó övezetbe sorolt terület jelenleg egy kellemesen laza, nem fásított, de a telkeken viszonylag sok zölddel rendelkező, jó színvonalú lakóterület. Jól érzékelhető, hogy a közelmúltban a jelenlegi szabályozás nyomán kialakított nagyon kicsi telkeken épült nagy alapterületű épületek sokkal sűrűbb beépítést eredményeznek (pl. a Vincellér utca beépült szakaszán), mint az a terület elhelyezkedéséből, és a korábban kialakult jellegéből következően kívánatos volna. Ezért a mainál lazább, kisebb beépíthetőséget és nagyobb telekméretet meghatározó szabályozásra van szükség. A beépítés oldalhatáron álló, részint mert néhány meglévő telek szélessége 16 m körüli, részint mert az autópálya közelében az északi telekhatárookra épített, zárt oldalhomlokzatú épületek jobban védhetőek a zajtól. A városon belül a 25 %-os beépítettség a lakóövezetekben a legkisebbek közé tartozik. A meglévő telkek méretéből adódik, hogy helyenként nem lehet 700 m²-nél sokkal nagyobb telket kialakítani, másutt viszont a megosztással kialakuló telkek mérete 1000 m² körüli.

A terület rendezése kapcsán szólni kell a Venyige utca alatt és ezt követően magántelkeken áthaladó NÁ 400-as ivóvízvezetékéről. Ennek kiváltása szükséges, mert a vezetéknek távlatban mindenképpen közterületen van a helye, viszont jelenleg nem tisztázott, hogy ki milyen arányban tudná vállalni ennek a költségeit. A magántulajdonosoktól nem várható el, hogy a kiváltás a telek értékéhez képest is nagy költségét egyedül viseljék. A terv javaslata szerint a vezeték védőtávolságának megtartásával a telkek beépíthetők. A vezeték avulásakor a felújítás helyett kell új nyomvonalra helyezni; ekkor a Venyige utca (jelenleg forgalom elől elzárt közterület) megszüntethető lenne.

A szerkezeti tervben „különleges” területen található a DMRV ivóvíztárolója, mellette egy lakóház áll, és az önkormányzat nagy beépítetlen telke. A szabályozás szerint városüzemeltetési területen szennyvíztisztító, gázátadó, szeméttelp stb. helyezhetők el. Ezek a funkciók teljességgel idegenek a hely jellegétől, nem egyeztethetők össze a természetvédelmi oltalom alatt álló szomszédos erdőterülettel sem. Ezért, és kihasználva a

felújítás alatt álló közeli Grassalkovich prэшáz idegenforgalmi hasznosítását, ez a területet is idegenforgalmi célokra lehet hasznosítani.

A különleges terület telkén két ivóvízvezeték is halad; ezek kiváltása nem feltétlenül szükséges, mert egy intézményterületen, amely ráadásul határos a DMRV telkével, sokkal inkább megoldható a vezetékek karbantartása, megközelíthetősége. A terv ennek ellenére biztosít közterületet a vezetékek nyomvonalának áthelyezésére, amely közterület biztosítja a gyalogos kapcsolatot is a lakóterületek és a külterület között.

A Knézits utcában önkormányzati tulajdonú a 2279/4 hrsz. telek, mely egy magántelkekkel körbehatároltan nem éri el az építési telek méretet, és alakja, elhelyezkedése sem teszi építésre alkalmassá. Itt az Önkormányzat egyik lehetősége az, hogy a helyzetből következően nyomott áron értékesíti a magántelkek tulajdonosának (mint egyetlen lehetséges vevőnek), vagy felhasználja a környéken amúgy teljesen hiányzó játszókert építésére. Ez utóbbira alkalmassá teszi védett fekvése, mérete (hozzávetőleg 400 m²), jelenlegi növényzete (néhány fa áll rajta).

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

A 3. §. a szabályozási tervlapokon szereplő kötelező és irányadó szabályozási elemekről rendelkezik. Az irányadó telekhatárookra vonatkozóan kiköti, hogy ezeket csak kis mértékben lehet módosítani. Mai szemléletünkkel ez a megkötés felesleges, mert a magántulajdonosi érdekeket indokolatlanul korlátozza, a telkek a vonatkozó előírások betartásával szabadon alakíthatók. Ugyanezért a telekalakításra vonatkozó 24. §. egyes rendelkezéseit sem kell a területen érvényre juttatni.

Az egyes övezetekre vonatkozó előírások (a HÉSZ 3. sz. melléklete kiegészítéseként):

- **Lakó, ezen belül kertvárosi lakó övezet**

Jele:

Lke	O	25
	5,5	700

Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét a jelenleg hatályos szabályozáshoz idomulva az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható			
		legkisebb		legnagyobb	
		zöldfelületi arány (%)	Telek-szélesség (m)	Beépítettség (%)	Építmény-magasság (m)
Oldalhatáron álló	700	60	16	25	5,5

A fentiekén kívül a HÉSZ 3. sz. mellékletében további paramétereket lehet és kell meghatározni (elő-, oldal-, és hátsókert, szintterületi mutató (a szintterületsűrűség a szerkezeti tervben meghatározott, illetve meghatározandó), kerítésekre vonatkozó kötöttségek stb.).

A gerincmagasság korlátozása azért nem megoldható, mert a gerincmagasság számításának módja jogszabályban nincs definiálva.

A magánérdekek indokolatlan korlátozása a tetőfedő és homlokzati anyagok használatának korlátozása.

Az övezeti előírások között szerepelhet az autópálya felé eső telekhatár és építési vonal (ami elő és hátsókert is egyben) méretére, és kialakítására vonatkozó szabály is. Ebben a sávban a városképi és környezetvédelmi szempontokat figyelembe véve 3 szintes növényzettel fedett kertrész alakítandó ki, amelyben preferálni kell az örökzöldek és a sűrű lombosítú lombhullató fák- és cserjék telepítését, és tiltani kell a gyümölcsfák ültetését.

A javasolt telekalakítás szerint a Knézits u - Mátyás király u. – Vasvári P. u. - autópálya által határolt tömb ma beépítetlen részén 13 jelenleg önkormányzati tulajdonú, és 18 magántelek válik beépíthetővé. Ez 30-50 új lakás megépülését valószínűsíti.

- **Különleges, ezen belül idegenforgalmi terület**

Jele:

K-I-1	SZ	15
	5,5	3500

A település többi idegenforgalmi területén a HÉSZ szerint az alábbiak érvényesek:

18. §. (11) A KÜ-I jelű övezetben elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény; szállás céljára szolgáló épület és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló létesítmény; valamint sportépítmény.

Az övezet előírásai szerint:

- az övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 0,3.
- az engedélyezhető maximális beépíthetőség (az övezet egészére vonatkozóak az esetben is, ha sportolási célú terület több hrsz.-ból áll) 15%,
- az engedélyezhető maximális építménymagasság 6,5 m,
- a legkisebb zöldfelületi arány az övezetben: 50%,
- a szükséges parkolási igényt telken belül kell biztosítani.
- Telekalakítás részletes szabályozási terv elkészítéséig, hatálybalépéséig nem engedélyezhető.

A létrehozandó új övezetben a telekalakításra vonatkozó részt szükséges módosítani a legkisebb kialakítható telekméret meghatározásával. A javasolt 3500 m² telekméret alkalmas egy a lakófunkcióval összeegyeztethető, de már gazdaságilag kezelhető nagyságrendű létesítmény megvalósításához. Ennek következtében a szabályozási tervben ábrázolt közterületi megosztás után a telkek tovább nem oszthatók.

A 6,5 m-es építménymagasság a külterületi erdőre és a terepviszonyokra tekintettel túlzónak tűnik, ezért ez a lakóterülethez hasonlóan 5,5 m-ben (pince+földszint+tetőtér) maximált. A terepszint alatti parkolók, kiszolgáló helyiségek (pl. úszómedence) létesítésének elősegítésére, ugyanakkor a tetőtéri szint túlzott beépítésének megakadályozására a szintterületi mutatót differenciáltan kell meghatározni.

0,4 szintterületi mutatóval számolva a területen összesen legfeljebb 3000 m² szintterület épülhet meg.

A zajvédelmi követelményeket a szabályozás a zajvédelmi szakvélemény alapján határozza meg oly módon, hogy a jelenleg hatályos jogszabályoknak a beépítés zajvédelem nélkül, egy esetleges jövőbeni szigorúbb követelményrendszernek (és a lakosság igényeinek) zajvédőtallal meg tudjon felelni. Ahol a terepadottságok miatt szükséges, a terv az autópálya telkén kívül is biztosít helyet ahhoz, hogy a zajvédő falat a legoptimálisabb helyen lehessen elhelyezni, és karban lehessen tartani.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A területen műemlék, ismert régészeti emlék jelenlegi ismereteink szerint nincs.

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

A terület közelében restaurálás és fejlesztés alatt áll a Grassalkovich présház épülete. Az épület műemlék (törzsszám: 10828), hasznosítása várhatóan kihat a környezetére. A műemléki környezet nem terjed ki a tervezési területre.

A tervezési terület különleges övezetbe sorolt részét a korábbi városüzemeltetési területből (ahol szennyvíztisztítót, gázfogadó állomást és szeméttelpepet lehet elhelyezni) a műemlékre tekintettel is javasoljuk az idegenforgalmi hasznosításra.

ZÖLDFELÜLETEK

A beépített lakóterület fás növényzetének és a beépítésre ma még hasznosítatlan területrészekben lévő zöldfelületnek számottevő a környezet minőségét javító, zöldfelületi kondicionáló értéke.

A Szabályozási Terv építési előírásai alapján az övezetre vonatkozó kötelező zöldfelület mértéke a lakóterületen 60 %, aminek kialakításával biztosítani lehet, hogy a tervezési terület jelenleg jellemző zöldfelületi fedettség változása csak kismértékű legyen, a terület karaktere megmaradjon. A Szabályozási terven „zöldfelületként kialakítandó telekrész”-ként jelölt területen (beültetési kötelezettségű kötelező zöldfelület) többszintes telepítésű fás növényzetet kell ültetni. A közlekedésből eredő potenciális légszennyező hatás miatt ebben a sávban gyümölcsfa, illetve semmilyen fogyasztásra alkalmas növényzet nem telepíthető, nem természetes.

A tervezési területtel határos a Gödöllői Tájvédelmi Körzethez tartozó, természetközeli állapotot mutató erdőterület. A területen nincs természetes vízfolyás.

A különleges-idegenforgalmi terület fásításáról, a környezet rendezéséről – a meglévő és a későbbiekben kiépülő közművek védőtávolságának biztosítása mellett, a közműtervekkel egyeztetetten, az épületekkel együtt engedélyezett kertészeti tervek alapján – az építéssel egy időben kell gondoskodni. A különleges területen a parkolóként kialakított területrészeket – a burkolt felületek biológiai aktivitásának növelése, valamint a környezeti mikroklíma javítása és a településképi illeszthetőség érdekében – az új parkolókat csak fásított formában, 2-3 gépkocsi-állásonként egy-egy, legalább közepes növekedésű fafaj ültetésével javasolt létesíteni. Táj-, és településképi megfontolásokból a parkolók fásítását közepes vagy nagy növekedésű fafaj alkalmazásával, egységes növényanyagból telepítve szükséges megvalósítani.

A lakóutcákban a fásításhoz várostűrő, viszonylag gyorsan növekedő, több éves, iskolázott, kis- és közepes termetű fafajokból választott, egységes faanyagot javasolt felhasználni. Az elsősorban javasolható fafajok körébe tartozik (a jelenleg utcafásításra használatos és ajánlott faiskolai fajtákat alkalmazva) pl. a berkenye, a galagonya, a csörgőfa, a kőris és a juhar félek várostűrő, közepes növekedésű fajtái.

KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezési terület, szűkebben az autópálya felőli É-i területsáv környezetminőségét meghatározóan befolyásolja az M3 autópályán folyó közúti közlekedésből eredő zajterhelés és légszennyező hatás. A szabályozási terv környezetvédelmi szempontú megalapozására, a közlekedésből eredő környezeti hatások mértékének és hatásterületének meghatározásához környezetvédelmi szakértők közreműködésével akusztikai és levegőtisztaság-védelmi szakvélemény készült (VIBROCOMP Kft., Bite Pálné dr. – zaj- és rezgésvédelmi szakértő; Ezredút Bt., Mészárosné Kis Ágnes – levegőtisztaság, 2005).

A részben beépített, lakóterületként szabályozott területen környezetterhelő gazdasági tevékenység nem ismert. A talajerózióra érzékeny (5 %-nál nagyobb lejtésű) területen a felszíni vízelvezetés hiányosságai miatt időszakosan hordalékképződés, talajerózió alakul ki.

• Levegőtisztaság-védelem

A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a légszennyezettségi határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet, valamint a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet értelmében a tervezési terület az első, a Budapest és környéke légszennyezettségi zónába tartozik.

Levegőminőségi helyzet

A folyamatosan beépülő, átalakulóban lévő tervezési területen több, rendezést igénylő, beépítetlen, hasznosítatlan telek található. A területen bejelentés kötelezett légszennyező pontforrás jelenleg nincs.

A terület levegőtisztaságát befolyásoló légszennyező hatás - a háttérszennyezésen kívül - az autópályán folyó gépjárműforgalom légszennyezése, a kipufogó gázok légtérbe jutása, így a területen az autópálya forgalmától származó közlekedési eredetű levegőszennyezés a meghatározó.

A közlekedési eredetű levegőszennyezést elsősorban a gépjárművek össz-emissziója és az utak környezete határozza meg, mely az alábbi tényezőktől függ:

- (a) a forgalom nagysága, összetétele, a gépjárművek fajlagos emissziója,
- (b) az útvonal geometriai kialakítása,
- (c) meteorológiai viszonyok,
- (d) alapterhelés mértéke.

A légszennyezettség számítása

A területre készült levegőtisztaság-védelmi szakvéleményben a levegőimmissziós számítás a fajlagos emissziós adatokból (Közlekedéstudományi Intézet Kht, dr. Merétei Tamás) a hazai szabványos módszer - MSz 21459/2-81: "Légszennyező anyagok transzmissziójának meghatározása, Területi-felületi forrás és vonalforrás szennyező hatásának számítása" alkalmazásával, az út szélétől 10 - 50 méter távolságra történt.

A számítások csak a közúti közlekedési eredetű levegőszennyezést adják meg, ehhez hozzáadódik az alapterhelés értéke.

Általánosságban megállapítható, hogy az autópálya szélétől 20 méterre még a mértékadó óraforgalommal számolva is teljesülnek a jogszabályok által előírt határértékek. Csúcsforgalom és kedvezőtlen időjárási helyzet együttes fennállása esetében ritkán, rövid ideig lehetséges 20 méteren túl is határérték túllépés, de ez az út szélétől számított 50 méteres távolságot nem haladja meg.

A gépjárművek műszaki állapotában bekövetkező jelentős javulás, és az ennek köszönhető fajlagos emissziós tényezők csökkenésének következtében - a becsülhető forgalomnövekedés ellenére - a jelenlegi állapothoz képest a távlati állapotban az immissziós koncentrációk várhatóan csökkennek.

A gépjárműforgalom zajterhelésének csökkentése céljából megépülő zajárnyékoló falak a levegőszennyezés szempontjából is kedvező hatást eredményezhetnek, mivel légszennyezettséget – komponensenként különböző mértékben - kb. 20-50 %-kal csökkenthetik. A számított környezeti terhelés és a tervezett beépítés alapján azonban megállapítható, hogy az egészségügyi határértékeknek megfelelő levegőtisztaság biztosításához a zajvédő fal által nyújtott védelemre, légszennyező-anyag terjedésének blokkolására nincs szükség.

A lakóövezet és a különleges-idegenforgalmi övezet előírásai csak a nem jelentős zavaró hatású tevékenységek elhelyezését engedi meg. Az új létesítmények által vonzott gépjárműforgalomból eredően azonban alkalomszerűen és kismértékben növekszik a diffúz légszennyezés, a légszennyezettség mértéke. A parkolók és a kötelező zöldfelületek fásításával a környezeti levegő minősége javítható, megfelelően kondicionálható. Az autópályához közeli telkeken az út felőli hátsókertben előírt kötelező fásítás, többszintes telepítésű védőfásítás mind a zajvédelemben mind a levegőtisztaság biztosításában jótékony hatást fejt ki, a funkcionálisan hasznosítható kertrészek és a terhelésre érzékeny épületek védelméhez hozzájárul.

- **A felszíni- és felszín alatti vizek védelme, talajvédelem**

Az OTrT övezeti besorolása szerint Gödöllő területe a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területek övezetébe tartozik. A területhasználat tehát ilyen szempontból korlátozott. Az OTrT felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete is magában foglalja a település területét. A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet határozza meg.

Gödöllő területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 2005. január 1-től hatályos 219//2004. (VII.21.) Korm.rendelet szennyeződéserzékenységi besorolása szerint a „A” Fokozottan érzékeny kategóriába tartozik. A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben határozták meg.

A szennyeződéserzékenység miatt új beépítésre szánt terület, beépítés csak a csatornaközművek teljes körű kiépítése esetén alakítható ki. A jelenlegi, – közterületről megközelíthető építési telkek– csatornaközművel ellátottak.

A szennyeződéserzékenység miatt a terület hasznosításakor, építésekor fokozott figyelemmel kell gondoskodni arról, hogy a talaj, a földtani közeg, a felszín alatti vizek ne szennyeződjenek.

A különleges-idegenforgalmi területen belül szükséges nagyobb összefüggő parkolók csak vízzáró burkolattal alakíthatók ki, így a talajt mentesíteni lehet a talajszennyezés veszélyétől. A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolót kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Az itt összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a felszíni vízgyűjtő hálózatba. Nagyobb összefüggő parkolók felületén gyephézagos, vízáteresztő burkolat nem alkalmazható.

A környezetvédelem érdekeire tekintettel a tervezett létesítményeket csak teljes közműellátás, a csatornarákötés és a felszíni vízelvezető rendszer szükséges elemeinek kiépítése mellett lehet megvalósítani. A közcsatornába vezetett szennyezett víz minőségének az előírt határértékeknek meg kell felelni. A tervezés időszakában a 204/2001. (X. 26.) Korm. rendelet írja elő a betartandó szennyvíz minőségi határértékeket.

A telkek beépítésekor a humuszos termőréteg védelméről és újrahasznosításáról gondoskodni kell. A létesítmények elhelyezésekor, illetve kialakításakor letermelt termőföldet deponálni kell. A deponált termőföld az építkezés befejeztével vagy helyben, vagy más építési helyen termőföldterítésként a talajvédelmi hatóság engedélyével, a felhasználásra szánt anyagok kötelező bevizsgálása mellett hasznosítható. A feleslegben maradó humuszos feltalajt – megfelelő talajtani vizsgálati eredmények esetén – a talajvédelmi hatóság engedélyével értékesíteni lehet. A terület feltöltése is csak a humuszvédelem biztosítása mellett történhet.

Mindezekről a hatályos HÉSZ rendelkezik, így ezek egyedi szabályozására nincs szükség.

A nagy telekméretű különleges-idegenforgalmi célú terület beépítéséhez szükséges engedélyezési tervek keretében a környezet terepszintjeihez igazodó tereprendezési tervet is szükséges készíteni.

• Zaj- és rezgésvédelem

A zaj- és rezgésvédelem rendezéssel és építéssel kapcsolatos előírásait a zaj- és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V.12.) számú MT rendelet, valamint a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet szabályozza. Az utóbbi rendelet szerint a zajvédelmi területi besorolás a jellemző területhasználat függvénye.

Üzemi jellegű zajforrás a területen vagy annak közelében jelenleg nincs.

A területet északon határoló M3 autópálya forgalma jelenleg és a várhatóan a távlatban is jelentős. A terület beépíthetőségének, az építés feltételeinek tisztázása érdekében a VIBROCOMP Kft., Bite Pálné dr. zaj- és rezgésvédelmi szakértő szakvéleményt készített.

A területre vonatkozó zajvédelmi előírások, határértékek

A 8/2002(III.22) sz. KöM-EüM rendelet szerint a közlekedéstől származó zaj egyenértékű A-hangnyomásszintje új tervezésű, vagy megváltozott területfelhasználású területeken az épületek környezetében, kertvárosias, falusias területen autópálya mellett

nappal $L_{AM} = 65$ dB

éjjel $L_{AM} = 55$ dB

értéket nem lépheti túl. A vonatkoztatási idő nappal 16 óra, éjjel 8 óra.

Az épületek helyiségeiben, zárt nyílászárók mellett a fenti rendelet 4. mellékletében közölt értékeket kell betartani.

A zajvédelmi szakvélemény eredményei

A mértékadó zajterhelést számítással határozza meg a mértékadó közúti forgalmak alapján. Ezeket az ÁKMI: Az országos közutak 2004. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma, 2005. c. kiadványa szolgáltatta a számításokhoz.

Távlatban (2015) a forgalom növekedése miatt 1-1,5 dB zajszint növekedésre lehet számítani. A zajvédelmet ezért erre az értékre kell tervezni.

A tanulmány 5,5 m magasan (az épületek tetőtéri nyílászáróinak magasságában) illetve terepszinten (2 m) vizsgálja jelenlegi ill. a távlati zajterhelést, védelem nélkül és védelemmel.

Az isophon vonalaz (azonos hangnyomásszintű görbék) ábrákból megállapíthatók azok a területek, ahol a zajterhelés határérték alatt, illetve felett van. A zajtérképek alapján az éjszakai zajterhelés a mértékadó.

A telkek beépítetlen része (lakótertek, a különleges övezetben sportpályák) zajterhelésének vizsgálatát nappal 2 m-en láttuk szükségesnek.

Az ábrákból megállapítható, hogy az 55 dB-es éjszakai határérték görbe mely területeket érinti, vagyis mely területeken teljesül az éjszakai határérték. Az 55 dB-es görbe – 5,5 m-es építménymagasságot, illetve tetőtéri beépítést figyelembe véve az autópálya tengelyétől kb. 70-100 m-re (azaz a telekhatárától 40-70 m-re), 2 m-es magasságban vizsgálva az autópálya tengelyétől kb. 50-70 m-re (azaz a telekhatárától 15 m-re) halad.

A Környezetvédelmi Hatóság álláspontja szerint a határérték távlatban csökkenhet, ezért vizsgálni kell azt is, hogy ebben az esetben hogyan teljesíthetők a követelmények. A szabályozásra kerülő területen az autópályával szomszédos, illetve ahhoz közeli telkeken, tetőtéri beépítés esetén, a tetőtéri magasságban védelem nélkül a zajterhelés éjjel a 63-65 dB értékű terhelést jelentene, azaz az előírt értéket nagymértékben túllépné. Az éjszakai zajterhelés 5,5 m magasan zajvédő fal elhelyezésével sem csökkenthető ebben a sávban az 55 dB alá, viszont a földszinti, 2m-es magasságban már elérhető az 50 db-es érték, ezért az autópályával határos területsávban a jelenlegi és egy esetleg szigorúbb előírást is figyelembe véve a tetőteret lakó-, és más védendő funkcióra nem hasznosító épület építhető.

Azon a területen (pl. különleges terület), ahol a zajterhelés meghaladja a területhasználatnak megfelelően előírt értéket, védendő funkciójú épület (pl. lakó-, oktatási, egészségügyi épület) védelem nélkül nem helyezhető el. Ezen területrészekben csak zajvédelmi szempontból nem érzékeny, védelmet nem igénylő, kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, és sportlétesítmények elhelyezése javasolható. Irodaépület, szállásépület elhelyezésénél megfelelő tájolással, passzív védelem beépítésével kell a belső zajterhelési határérték betartásáról gondoskodni. A zaj- és rezgésterhelésre érzékeny helyiségek védelméről, „az épületen belüli zajárnyékba helyezéssel” is lehet gondoskodni. A teljes terület számára határérték alatti zajterhelés az autópálya mellé épített zajárnyékoló fal építésével biztosítható.

Az építési előírások a javaslat szerint rögzítik, hogy az autópálya tengelyétől mért 100 m-es sávon belül elhelyezett épületek lehetnek potenciálisan (mivel a távlati zajterhelés csak számítással, a gépkocsiforgalom növekedésének prognosztizálásával becsülhető) határérték feletti zajjal terheltek, ezért ezen épületek építési engedélyezési tervdokumentációjához zajvédelmi megfelelőséget igazoló akusztikai műszaki számításokat is be kell nyújtani. Ezen területsávban egyébként az úttörvény (I/1988. törvény) szerint a közlekedési hatóságnak az építéshez hozzá kell járulnia, az építési engedélyezési eljárásban szakhatóságként vesz részt.

Zajárnyékoló fal elhelyezésével a jelenleg hatályos jogszabályok szerint a zajvédelmi követelmények az egész tervezési területen –az övezethatárokon– teljesíthetők.

Üzemi eredetű zajterhelést okozó létesítmények, berendezések csak úgy helyezhetők el, illetve üzemeltethetők, hogy az üzemi eredetű zajnak minősülő zajkibocsátásuk lakóépületek és intézmények rendeltetésszerű használatát ne zavarják. Elhelyezésük csak a vonatkozó előírásoknak megfelelő telepítéssel, zajvédelemmel történhet.

A kertvárosi lakóterület üzemi zajterhelésre vonatkozó határértékei 50/40 dB nappal/éjjel értékek. Eszerint az üzemi tevékenységből származó zaj – pl. árufeltöltés, gépészeti berendezések működtetése, kültéri egyéb tevékenység - a zajtól védendő épületek homlokzata előtt 2 méterrel nem haladhatja meg a vonatkozó rendelet laza beépítésű lakó- és intézményterületre előírt 50/40 dB nappal/éjjel zajterhelési határértékeket.

• **Hulladékgyűjtés, hulladékszállítás**

A terület használata során keletkező települési és egyéb hulladékok ártalmatlanításáról az alábbi jogszabályok előírásai alapján lehet, illetve kell gondoskodni:

- hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII törvény
- a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 213/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet
- a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről szóló 1/1986. (II. 21.) ÉVM-EüM együttes rendelet

A veszélyes hulladékok kezelése esetén a mértékadó jogszabályok a következők:

- 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről

Az országos, illetve az arra épülő megyei hulladékgazdálkodási koncepció célkitűzéseinek megfelelően törekedni kell a lerakással ártalmatlanítható hulladék mennyiségének a csökkentésére, ennek szellemében a szelektív hulladékgyűjtés helyben szükséges feltételeinek a megteremtésére. A szelektív hulladékgyűjtés megvalósulásával lehetőség nyílik a hulladékok egy részének az újrahasznosítására és környezetkímélő ártalmatlanítására. A tervvel érintett területen is biztosítani kell a szelektív hulladékgyűjtés lehetőségét.

A kommunális és kommunális jellegű hulladék elszállításáról a szervezett szemétszállítás keretében az önkormányzat az általa megbízott gazdálkodó szervezet közreműködésével gondoskodik.

A kommunális és kommunális jellegű hulladék elszállításáról a szervezett szemétszállítás keretében az önkormányzat az általa megbízott gazdálkodó szervezet közreműködésével gondoskodik.

A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 98/2000. (VI. 15.) Korm. rendelet és a 102/1996. (VII.21.) Korm. rendelet még hatályos előírásai szerint történhet.

A külterület közelsége, az autópálya menti kisforgalmú közterületek miatt fokozottan fennáll az illegális hulladéklerakás veszélye. Ezt részben gondozott közterületekkel, másrészt a területen keletkező zöldhulladék szervezett elszállításával lehet mérsékelni. A területen egy-egy telek zöldhulladéka helyben történő komposztálással is ártalmatlanítható, illetve újrahasznosítható.

KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ:

• Úthálózat

A tervezési terület az M3 autópálya, Knézits Károly utca, Mátyás király utca Vasvári Pál utca által határolt terület. A terület belterület.

A tervezési terület domborzatilag dombterület, részben beépített, kertes családiházaz övezet. Az érintett utcák kiépítését tekintve részben burkoltak, részben stabilizált földutak. Szabályozási szélességüket tekintve a Mátyás király utca kivételével keskeny töredezett, rendezetlen szabályozási vonallal rendelkeznek.

A tervezett szabályozás szerint az utcák szabályozási szélessége az alábbiak szerint alakul:

Knézits utca	12,00 – 15,00 m
Vasvári Pál utca	13,00 – 15,00 m / 10,00 m az autópálya felől
Vincellér utca	12,00 valamint 10,00 m
Vincellér és Vasvári Pál utca összekötése	10 m
2246/5 hrsz	10,00 m
Knézits u. – 2246/5 hrsz közötti összekötés	10,00 m

A keresztmetszeti kialakítást a mintakeresztmetszelvényeken ábráztuk. A javaslat szerint a mintakeresztmetszelvényeket az alábbiak szerint adjuk meg:

Knézits utca	burkolatszélesség: 6,00 m egyoldali járdával
Vasvári Pál utca	burkolatszélesség: délen 6,00 m egyoldali járdával északon 4,50 m vegyesforgalmú út
Vincellér utca	burkolatszélesség: 6,00 m egyoldali járdával
Vincellér és Vasvári Pál utca között	burkolatszélesség: 6,00 m vegyesforgalmú út
2246/5 hrsz	burkolatszélesség: 6,00 m egyoldali járdával
Knézits u. – 2246/5 hrsz között	burkolatszélesség: 4,50 m vegyesforgalmú út

Az ÚT 2-1.201:2004 Közutak Tervezése (KTSZ) Útügyi Műszaki Előírás alapján az utak tervezési osztálya és tervezési sebessége:

Mátyás Király út	B.V.c. belterületi gyűjtőút	$v_t=40$ km/h
Knézits utca	B.VI.d. belterületi kiszolgáló út	$v_t=30$ km/h
Vasvári Pál utca	B.V.d. belterületi gyűjtőút	$v_t=30$ km/h

Vincellér utca	B.VI.d. belterületi kiszolgáló út	$v_t=30$ km/h
2246/5 hrsz	B.VI.d. belterületi kiszolgáló út	$v_t=30$ km/h
Knézits u. – 2246/5 hrsz közötti összekötés	B.VI.d. belterületi kiszolgáló út	$v_t=$ - km/h
Vincellér és Vasvári Pál u. között	B.VI.d. belterületi kiszolgáló út	$v_t=$ - km/h

• Parkolás

A lakóövezetben a parkolást a telken belül megoldható.

A különleges övezetben 3 telken jelentkezhet parkolás. A szintterületi mutatóból adódóan a gépkocsikat lehetséges az épület alatt elhelyezni, és az előírt viszonylag kis zöldfelületi aránynak köszönhetően felszíni parkolóban is.

A jelenleg beépítetlen telke(ke)n összesen hozzávetőlegesen 3000 m² bruttó szintterület építhető be, ebből 1100 m² szint alatt.

Az épületek funkciója nem meghatározott, a szint alatti beépítés lehet parkoló, de más, intézményi funkció is. A parkolás szempontjából legkedvezőtlenebb esetben ez 70-80 gépkocsi elhelyezését teheti szükségessé a három telken összesen; ez a mennyiség burkolt felszíni parkolóban is elhelyezhető. Valószínű azonban, hogy a terület hasznosítása nem lesz ennyire intenzív, így ennél kevesebb gépkocsi tárolásáról kell gondoskodni, részben szint alatt.

KÖZMŰADOTTSÁGOK

A tervezési terület Gödöllő északi részén, az un. Rögös lakóterület szélén helyezkedik el. Topográfiai szempontból a terület enyhén délnyugati irányba lejt.

A vizsgált tömbök térségében a meglévő létesítmények közműellátására a település közüzemi hálózatairól épült ki a vízellátás, a villamosenergia ellátás és a földgázellátás, az elektronikus hírközlés ellátó vezetékei. Szennyvízcsatorna a Mátyás király utcában, valamint a Vincellér utca és a Knézits Károly utca egy-egy rövid szakaszán épült ki, a többi utcában még nem. A tervezési terület körzetének csapadékvíz elvezetése nyílt árkokkal történik, azok általában gravitációs rendszerűek, de a vizsgált tömbben helyenként egyáltalán nincs megoldva a csapadékvíz elvezetés. A tervezési terület beépítését korlátozó közművezeték a település vízellátó hálózatának egyik fontos eleme, egy NÁ 400-as méretű vízvezeték, amely a tömb belsejében, szolgalmi jog biztosítása mellett, magántelkeken keresztül van megépítve.

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezési területen a településrendező a telkek átszabályozásával, rendezésével összesen 28 új lakótelek kialakítását, valamint három különleges övezetbe sorolt telken összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú létesítmények elhelyezését teszi lehetővé. A lakóövezetben és a különleges övezeten az itt élők kiszolgálására a teljes közműellátást kell biztosítani. A teljes közműellátás megoldhatóságára, a közművek elhelyezésére és a jó közlekedés biztosításra új utcák kiszabályozására, valamint a meglévő keskeny utcák kiszélesítésére van szükség.

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

	víz igény m3/nap	csatorna igény m3/nap	vill.energia igény kW	földgáz igény Nm3/h
28 db új lakótelek	30	27	200	45
Különleges terület 3000 m2	5	5	80	15
Összesen:	35	32	280	60

A területen kialakítandó lakóterületen a korszerű, komfortos élet iránti igény, valamint a környezetvédelmi követelmények a teljes közműellátásának biztosítását teszik szükségessé. A területen építési engedélyt kiadni csak a teljes közműellátás igénybevételével lehet.

A terület több belső telkének területén keresztülhalad egy NÁ 400-as méretű gerinc vízvezeték, amely a városi vízellátó rendszer egyik fontos eleme. Ezeket a telkeket csak úgy lehet beépíteni, hogy a vezeték védőtávolságát a telken belül figyelembe veszik, azaz a csővezeték külső palástjától 5-5 m széles sávban építmény nem helyezhető el, valamint a vezeték javításához a megfelelő megközelíthetőséget is biztosítani kell a telkeken belül. A telkek jobb hasznosítását teszi lehetővé a vezeték közterületi nyomvonalra való kiváltása. Ennek költségei viszont aránytalanul nagy terhet ró a telkek tulajdonosaira, valamint a Venyige utcai kiváltás esetében az önkormányzatra, így a kiváltás valószínűleg csak az elavult vezeték korszerűsítésével összekötve lesz lehetséges.

A várható közműigények részben a meglévő közműellátó rendszerek vezetéseiről, az azokról kiépítendő bekötő vezetékekkel, részben pedig az új utcákban kiépítendő közművezetésekről kielégíthetők.

• Víz közművek

Vízellátás

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

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

A Regionális Rendszer több mint harminc település vízellátását szolgálja. A regionális alapellátó hálózati rendszert a térségben egy körvezeték alkotja, amelyről a kisebb regionális vezetékek lecsatlakoznak. Ez a körvezeték rendszer fűzi fel az ellátott településeket. A regionális körvezetéken térszíni- és magas tározók, valamint gépházak üzemelnek, a rendszer egyik fő eleme a legmagasabban elhelyezkedő Gödöllői 2x3000 m3-es regionális tározó, amely az egész regionális rendszer ellen nyomó tározója (túlfolyószintje 265,32 mB.f.).

A tervezési terület körzetében az alacsonyabban fekvő részekben a hálózati víznyomást a tervezési terület északi részén lévő Vasvári utcában üzemelő Öreghegyi tározó (tfsz: 265,58 mBf.) vízszintje határozza meg, míg a magasabban fekvő részek az un. Blaháné nyomásonához tartoznak, ahol a magasabban megépített tározót (tfsz: 300,50 mBf.)

nyomásfokozó szivattyúval töltik. A körzet két nyomáscsónájában víznyomásproblémák nincsenek.

A tervezési területet határoló és az azon belüli utcák nyomvonalán a meglévő fogyasztók számára kiépült a vízellátó vezeték. Átmérőjük zömmel NÁ 100-as, ez a lakófunkciójú beépítettséghez megfelelő ivó- és tűzvízmennyiséget biztosít. A Mátyás király utca nyomvonalán a két nyomáscsóna egy-egy vezetéke üzemel, az alsó zónához tartozó vezeték NÁ 250-es méretű, míg a felső zóna vezetéke NÁ 100-as. A vezetékek zömmel körvezetékes kiépítettségűek, amely az ellátás biztonsága érdekében kedvező, csak a zónahatárnál üzemelnek ágvezetékek.

A tervezési területen a Knézits Károly utca, 2246/5, 2244/3, 2252, 2253/7, 2259, 2260, 2263/4, 2264/4, 2266/3 és a Venyige utca, majd a Mátyás király utca nyomvonalán épült meg és üzemel a körzet fő gerincvezetéke, a már említett NÁ 400-as méretű azbesztcement anyagú vezeték. Ez a vezeték a telkeken építési korlátozás jelent, hiszen az érvényben lévő szabvány szerint a vezeték védőtávolságán belül, azaz a csővezeték külső palástjától 5-5 m széles sávban építmény nem helyezhető el. Továbbá a vezeték karbantartási igénye, hogy a vezeték javításához, az esetleges csőtörés elhárításához a megfelelő megközelíthetőséget is biztosítani kell az érintett telkeken belül a vezeték környezetében. További probléma, hogy a vezeték régi építésű, anyaga a ma már nem korszerű azbesztcement, amin a korából eredően a csőtörések valószínűsége nő és így az NÁ 400-as vezeték töréséből eredő károkozás valószínűsége is nő.

A telkek jobb hasznosítását teszi lehetővé a vezeték közterületi nyomvonalra való kiváltása, amely ma már korszerűbb, nagyobb biztonságú KPE vagy KMPVC történne. Ennek terheit, költségeit jelenleg azonban a telektulajdonosoknak, vagy az önkormányzatnak kellene finanszírozni. A vezeték kiváltásával azonban a telkek használhatósága, ebből eredően az értéke is jelentősen nő. Tervezői javaslatunk a vezeték közterületi nyomvonalra való kiváltása.

A tervezett lakóterületi fejlesztések teljes megvalósulása esetén és a különleges terület beépítése után a területen fellépő többlet vízigény 35 m³/d-ra prognosztizálható. Ez a vízigény a DMRV Rt. alapházis szempontjából ki tudja elégíteni.

Az új telekosztásokat kiszolgáló új utcákban a tervezett lakófunkciójú létesítmények kommunális és tűzvíz igényei a meglévő hálózati rendszerről és az arról továbbépítendő vezetésekről kielégíthetők. Az új utcákban építendő vezetésekre méretének a megfelelő tűzvízellátás biztosíthatósága érdekében min. NÁ 100-asnak kell lennie. A vezetésekre a szükséges sűrűségben föld feletti tűzvízcsapokat kell felszerelni.

Szennyvízelvezetés

Gödöllőn elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna-hálózat üzemel, amely a 2003 dec. 31-i statisztikai adatok szerint 58,4 %-os szintre van kiépítve. A csatornahálózattal összegyűjtött szennyvizet a város déli részén, a Rákos-patak mellett megépített szennyvíztisztítótelepen tisztítják meg, a tisztított szennyvizek befogadója a Rákos-patak. A tisztítótelep jelenleg rendelkezik szabad tisztító-kapacitással.

A tervezési terület körzetében a Mátyás király utca nyomvonalán, valamint az arra csatlakozó, a Knézits és a Vincellér utca egy-egy rövid szakaszán épült ki a szennyvízcsatorna. A területet érinti még az Öreghegyi utca nyomvonalán kiépített csatorna is, mint a terület irányába továbbépíthető befogadó csatorna. A már kiépített szennyvízcsatorna hálózat vezetéseinek mérete \varnothing 20, anyaga KGPVC.

A kialakítandó telkeken tervezett lakóépületek teljeskörű megvalósulása, valamint a különleges terület beépülése esetén várhatóan 32 m³/d többlet szennyvíz keletkezik a tervezési területen, amely elvezetéséről és tisztításáról kell gondoskodni. A Gödöllői

szennyvíztisztító telep rendelkezik ekkora szabad tisztító kapacitással, így ezt a többlet szennyvíz mennyiséget fogadni tudja.

A tervezési területen az új utcák nyomvonalán a szennyvízcsatornák kiépíthetők, befogadók a már meglévő szennyvízcsatornák.

Csapadékvíz elvezetés

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

A tervezési terület körzetére hulló csapadékvizek a terület nagy részén elszikkadnak, kisebb részük a nyílt árkokban, illetve ahol nincs árok az utak és a telkek felületén a terület topográfiai adottságainak megfelelően dél-nyugati irányban folynak le. Jelentősebb burkolt nyílt árkok vezetik el a csapadékot a Mátyás király utcában, a Kelemen L. utcában és az Öreghegyi úton. A tervezési terület körzetében továbbra is ezek az árkok lehetnek a csapadékvizek befogadói. Az említett árkok végbefogadója a Blaháné úttal párhuzamosan, annak nyugati oldalán haladó Rákos patak.

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

Nyílt árkos elvezetés esetén az utcák nyomvonalán gravitációs árkok építhetők, ezek medrét a nagyobb esés miatt nagy valószínűséggel burkolni szükséges. A HÉSZ 20.§ (19) bekezdése szerint a közművek tervezésekor törekedni kell arra, hogy legalább egyoldali faszor telepíthető legyen, a tervezett 10-12 m szabályozási szélességeken belül viszont a nyílt árok mellett az utcák nem mindenhol fásíthatók. Ezért a nyílt árkok építése nem javasolt. Az árkok befogadói a fent említett árkok. Az árkok vízzállító kapacitását ellenőrizni kell egészen a befogadó Rákos patakig.

A második változatban az utcák nyomvonalán a zárt csapadékcatornákat kell kiépíteni. Ezzel kis helyigényű, esztétikus, korszerű vízvezetést lehet biztosítani. A zárt csapadékcatornák befogadói a fent említett árkok. Ebben az esetben is ellenőrizni kell az árkok vízzállító kapacitását egészen a befogadó Rákos patakig és a szükséges beavatkozásokat el kell végezni.

Azokban az utcákban, ahol a kis szabályozási szélesség miatt az esetlegesen választott nyílt árok nem fér el, akkor ott a hosszabb utcaszakaszokon feltétlenül zárt csapadékcatorna építendő, rövid szakaszokon a folyóka is lehet megoldás.

• **Energiaellátás**

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

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

A tervezett új lakóépületek hőellátására önálló saját hőbázis létesítendő. Az önálló hőbázis primer energiahordozója a földgáz lehet. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére környezetbarát módon alkalmas.

Ezen ellátási struktúra mellett a várható távlati villamosenergia igény 280 kW-ra, a földgáz igény 60 Nm³/h-ra prognosztizálható.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója a budapesti ELMŰ Rt. Pesti Centrumához tartozó Gödöllői Kirendeltség.

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

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

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

A tervezési terület tömbjének körzetét két 20 kV-os villamos légvezeték nyomvonala is érinti, az egyik a Blaháné út nyomvonalán van kiépítve, erről ágazik le a Mátyás király utca egy rövid szakaszán üzemelő vezeték, míg a másik vezeték a Vasvári Pál utcában üzemel.

A tervezési terület tömbje körzetében három transzformátor állomás üzemel, az egyik az Öreghegyi utca Szilágy Erzsébet utca kereszteződésénél, a másik a Mátyás király utca Arany János utca kereszteződésénél, míg a harmadik a Vasvári Pál utcában.

A tervezési területen a lakóépületek kiépítése, valamint a különleges terület beépítése esetén az összes többlet villamosenergia igény 280 kW-ra prognosztizálható. A 280 kW többlet igény kielégítésére várhatóan vagy a meglévő Vasvári Pál utcai transzformátor állomás nagyobb teljesítményűre való kicserélése szükséges, vagy pedig a új állomást kell a fogyasztás centruma közelében építeni. A tervezési területen belül a 0,4 kV-os ellátó hálózat légvezetékekkel épült ki. A légvezetékek átépítésének szükségessége esetén javasoljuk, hogy az új vezetéseket már földkábelekkel építsék ki, illetve a meglévő légvezetéseket építsék át földkábeles ellátó rendszerre. Ezzel esztétikusabb, nagyobb ellátást biztosító villamosenergia ellátás adható.

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

Földgázellátás

A város földgázellátását a TIGÁZ RT Gödöllői Üzemigazgatósága szolgálja.

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

A tervezési terület körzetében a gázelosztás középnyomású hálózattal, a fogyasztók közvetlen ellátása pedig kisnyomású gázzal történik. A kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal biztosítják. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára

szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

A földgáz komplex hasznosításával környezetbarát, automatikus üzemviteli hőellátás biztosítható. A területen a tervezett, maximálisan kiépülő lakóterület és a különleges terület földgázigénye 60 Nm³/h mennyiségre prognosztizálható. Az üzemeltető TIGÁZ Rt. ezt a gázigényt a meglévő rendszeréről ki tudja elégíteni.

A területen belül az utcák nyomvonalán NÁ 63-as méretű vezeték épült ki. Ezek a vezetékek méretüknél fogva a többlet gázigényeket is ki tudják elégíteni. A meglévő vezetékek továbbépítésével, vagy az azokról leágazó vezetékekkel lehet az új utcák nyomvonalán a fölgázellátó vezetékeket kiépíteni.

- **elektronikus hírközlés**

Vezetékes elektronikus hírközlés

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

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

A tervezési területen a meglévő utcákban már kiépült a távközlési vezetékes hálózat. Az új utcákban ezt a hálózati rendszert lehet továbbépíteni. Az újonnan kiépítendő rendszert földkábelekkel javasoljuk megépíteni.

A várható kedvező távközlési ellátottság ellenére célszerű nyilvános távbeszélő helyek kialakítása is, amelyet a tervezett idegenforgalmi létesítményhez kapcsolódóan kellene megoldani.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

A tervezési területen közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, de nem tiltott.

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

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

A vizsgálati munkarészeket, és a változásokat a szabályozási terv alátámasztó munkarészei tartalmazzák.

A területen, és közvetlen közelében ismert régészeti lelőhely nincs.

A terület közelében restaurálás és fejlesztés alatt áll a Grassalkovich présház épülete. Az épület műemlék (törzsszám: 10828), hasznosítása várhatóan kihat a környezetére. A műemléki környezet nem terjed ki a tervezési területre.

A tervezési terület szabályozása kb. 30-50 lakás, és a különleges övezetben hozzávetőleg 3000 m² megépülését teszi lehetővé. Ez növeli a műemlék mellett elhaladó út forgalmát, de a Mátyás király utca jó kiépítettségének köszönhetően ez a forgalomnövekedés nem hathat zavaróan.

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

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

Tervezői nyilatkozat

Alulírott Nemesánszky Ildikó településrendező tervező nyilatkozom, hogy a Gödöllő, Knézits Károly utca környéke Szabályozási Tervében (a Knézits Károly u.– Mátyás király u. – Vasvári pál u. – Bástya u. –Agyagos u. – Présház u. – belterületi határ – M3-as autópálya által határolt területen (beleértve a 0277/5, 7546/1, /3, /4, és a 7549 hrsz. ingatlanokat)) foglaltak megfelelnek az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.

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

Nemesánszky Ildikó


TT1 01-1641/06

Gödöllő, Knézits Károly utca és környéke Szabályozási Terv

m 1:2000

alaptérképi elemek

-  meglévő telekhatár
-  földhivatali térképen feltüntetett épület
-  meglévő épület, építési engedély alapján
-  meglévő épület, helyszínelés alapján feltüntetve
-  jelenlegi belterületi határ
-  autópálya úttagely

 tervezési terület határa

a szakhatóságok, a tervtanács, és a lakossági fórum véleménye alapján módosított terv

2008. február

Megbízó:

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

Generál tervező:

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

Településfővezetés:
felelős tervező:

Nemesánszky Ildikó
ÉK: tt101-1641/06

Zöldfelület, tájrendezés
környezetvédelem:

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

Közművek:

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

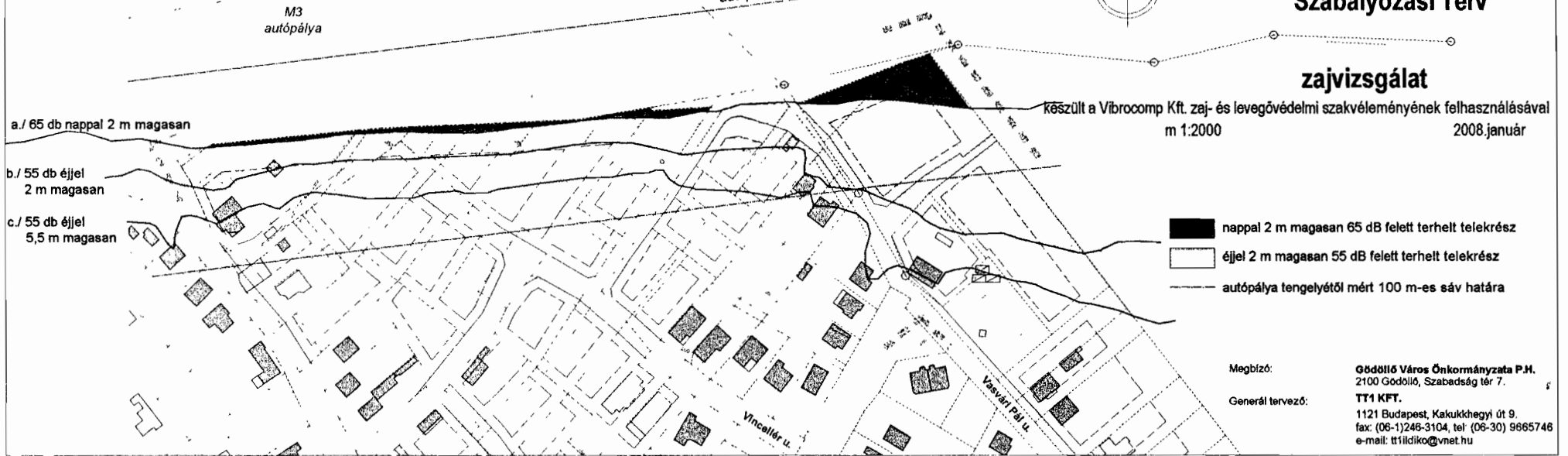
Közlekedés:

Hegyi Zoltán
MK: 13-2729

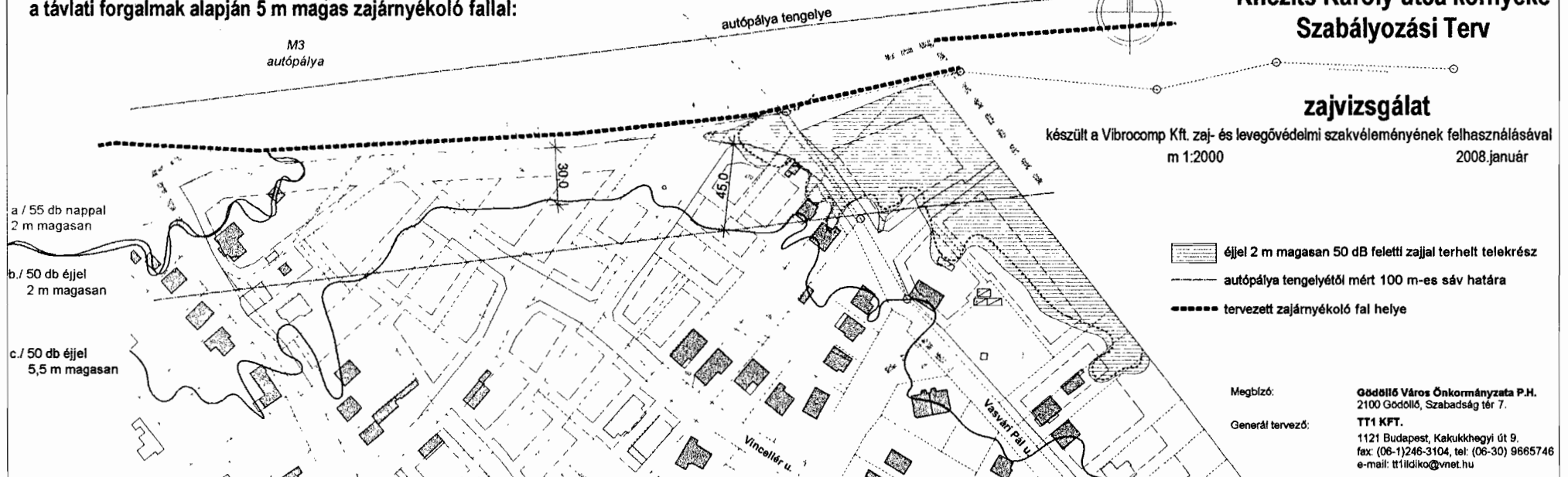


A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült

a távlati forgalmak alapján zajvédelem (fal) nélkül:






a távlati forgalmak alapján 5 m magas zajárnyékoló fallal:



autópálya

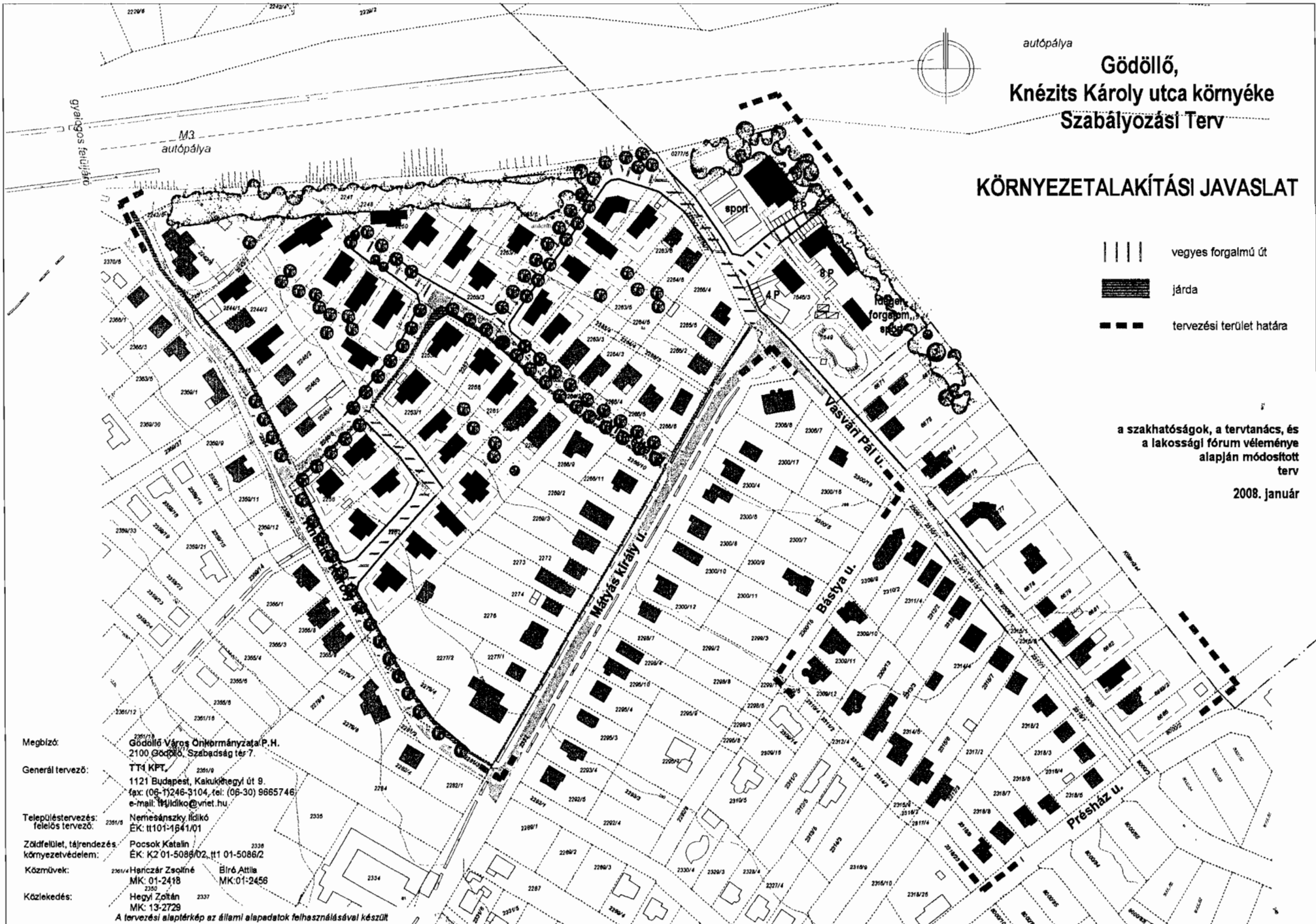
Gödöllő, Knézits Károly utca környéke Szabályozási Terv

KÖRNYEZETALKÍTÁSI JAVASLAT

-  vegyes forgalmú út
-  járda
-  tervezési terület határa

a szakhatóságok, a tervtanács, és
a lakossági fórum véleménye
alapján módosított
terv

2008. január



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

Generál tervező: TTK KFT.
1121 Budapest, Kakukhegyi út 9.
fax: (06-1)246-3104, tel: (06-30) 9865746
e-mail: ttkinfo@vnet.hu

Településtervezés: Nemesánszky Ilkó
felelős tervező: ÉK: 11101-1641/01

Zöldfelület, tájrendezés: Pocsok Katalin
környezetvédelem: ÉK: K2 01-5089/02, 11 01-5086/2

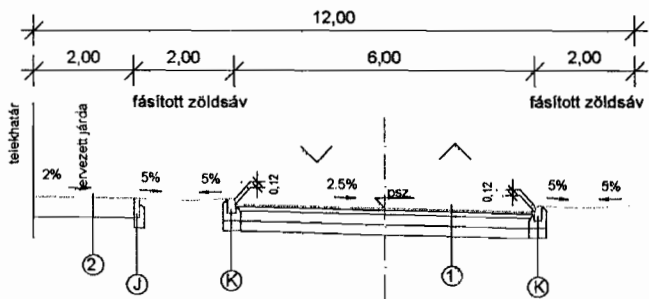
Közművek: Hanczár Zsolt
MK: 01-2418

Közlekedés: Hegyi Zoltán
MK: 13-2729

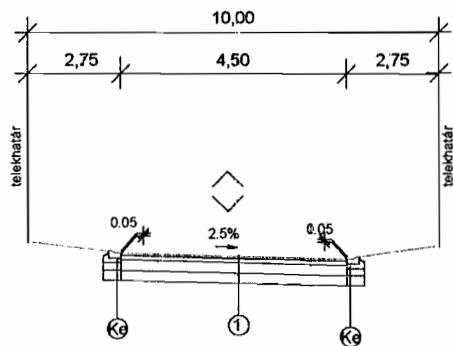
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült

mintakeresztmetszvények m 1:150

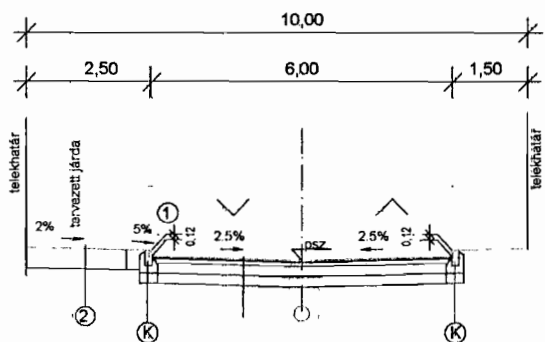
Gödöllő, Knézits Károly utca



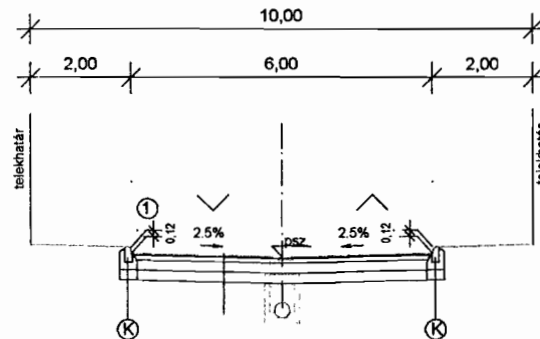
Gödöllő, Vincellér u. és Vasvári Pál u. északi szakasza



Gödöllő, 2246/5 és folytatása

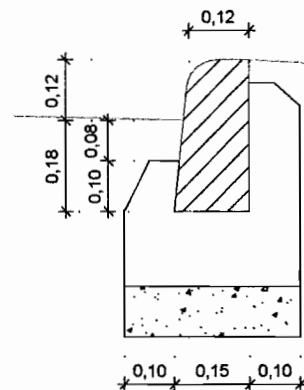


Gödöllő, új utca a Vincellér, és a Vasvári Pál utca között

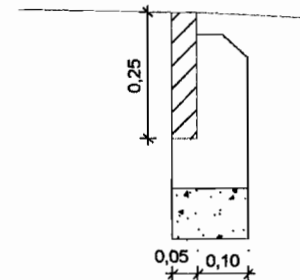


M=1:10

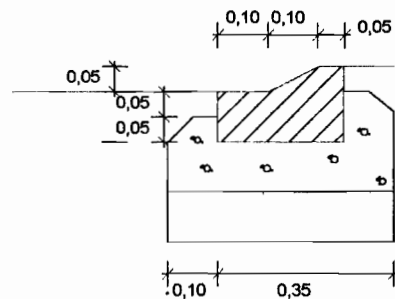
Kiemelt szegély K



Járdaszegélyek



"K" szegély K



RÉSZLETRAJZOK:

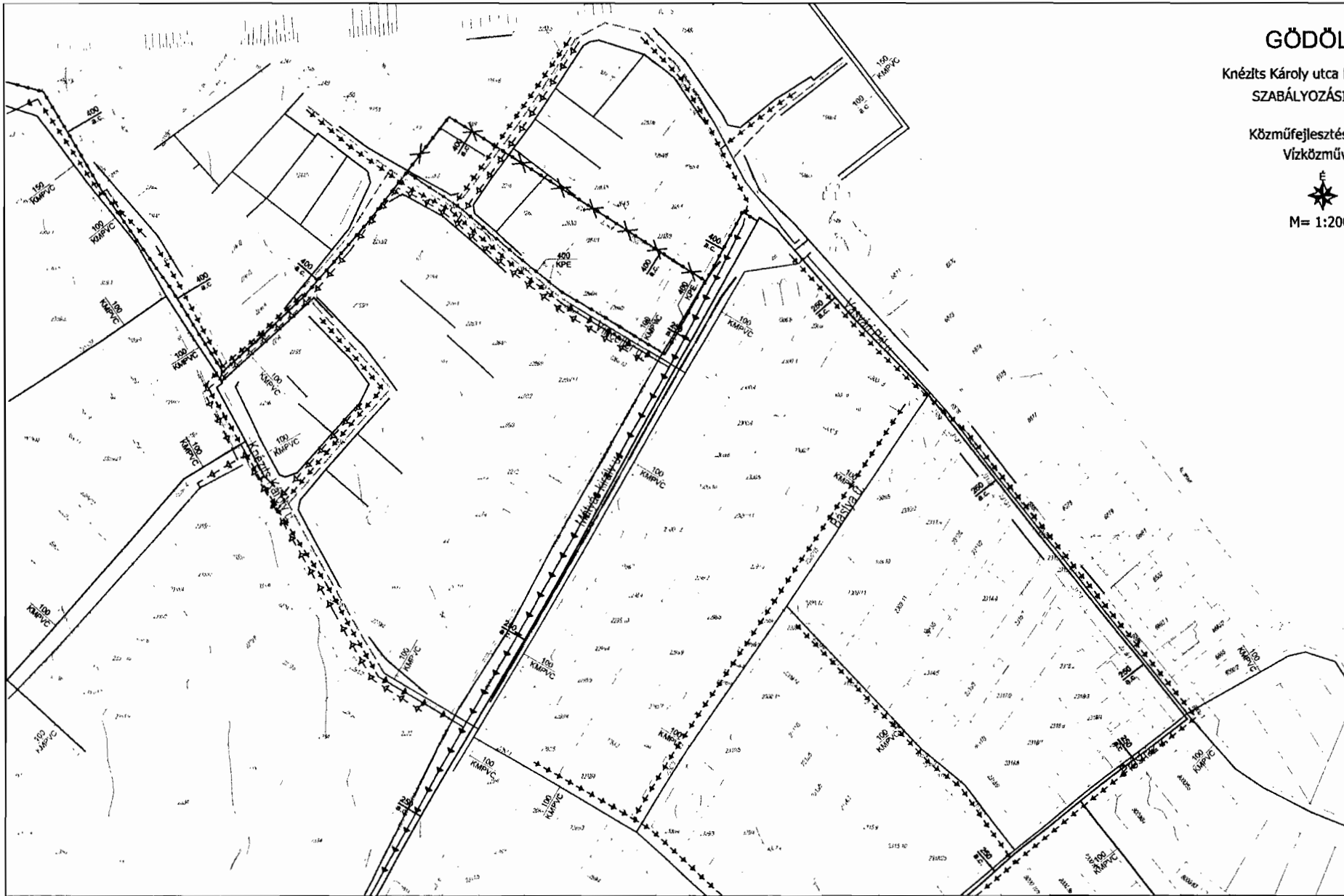
GÖDÖLLŐ

Knézits Károly utca kötnyékének
SZABÁLYOZÁSI TERVE

Közműfejlesztési javaslat
Vízközművek



M= 1:2000



Jelmagyarázat:

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét a 71/1976/febr.1/MT. rendelet biztosítja												
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám: 1772005										
1015 Budapest I. Naphegy utca 26. Tel: 489-0365 Fax: 489-0366		Módozat: Tervfázis:										
Megbízó:	Gödöllő Város Önkormányzata 2100, Gödöllő, Szabadság tér 7.	Tervszám: KF-V										
A munka megnevezése:	GÖDÖLLŐ, Knézits Károly utca kötnyékének szabályozási terve	Méretarány: M=1:2000										
A munkadarab megnevezése:	Közműfejlesztési javaslat Vízközművek	Dátum: 2008. január										
Tervező:	<table border="0"> <tr> <td>Székely Zoltán</td> <td>Béres Ágnes</td> <td>Hanczár Zoltán</td> </tr> <tr> <td>Hanczár Zoltán</td> <td>Hanczár Zoltán</td> <td>Hanczár Zoltán</td> </tr> </table>	Székely Zoltán	Béres Ágnes	Hanczár Zoltán	Hanczár Zoltán	Hanczár Zoltán	Hanczár Zoltán	<table border="0"> <tr> <td>Órnyeczki Zoltán</td> <td>Hanczár Zoltán</td> </tr> <tr> <td>MKC 01-2456</td> <td>MKC 01-2416</td> </tr> </table>	Órnyeczki Zoltán	Hanczár Zoltán	MKC 01-2456	MKC 01-2416
Székely Zoltán	Béres Ágnes	Hanczár Zoltán										
Hanczár Zoltán	Hanczár Zoltán	Hanczár Zoltán										
Órnyeczki Zoltán	Hanczár Zoltán											
MKC 01-2456	MKC 01-2416											

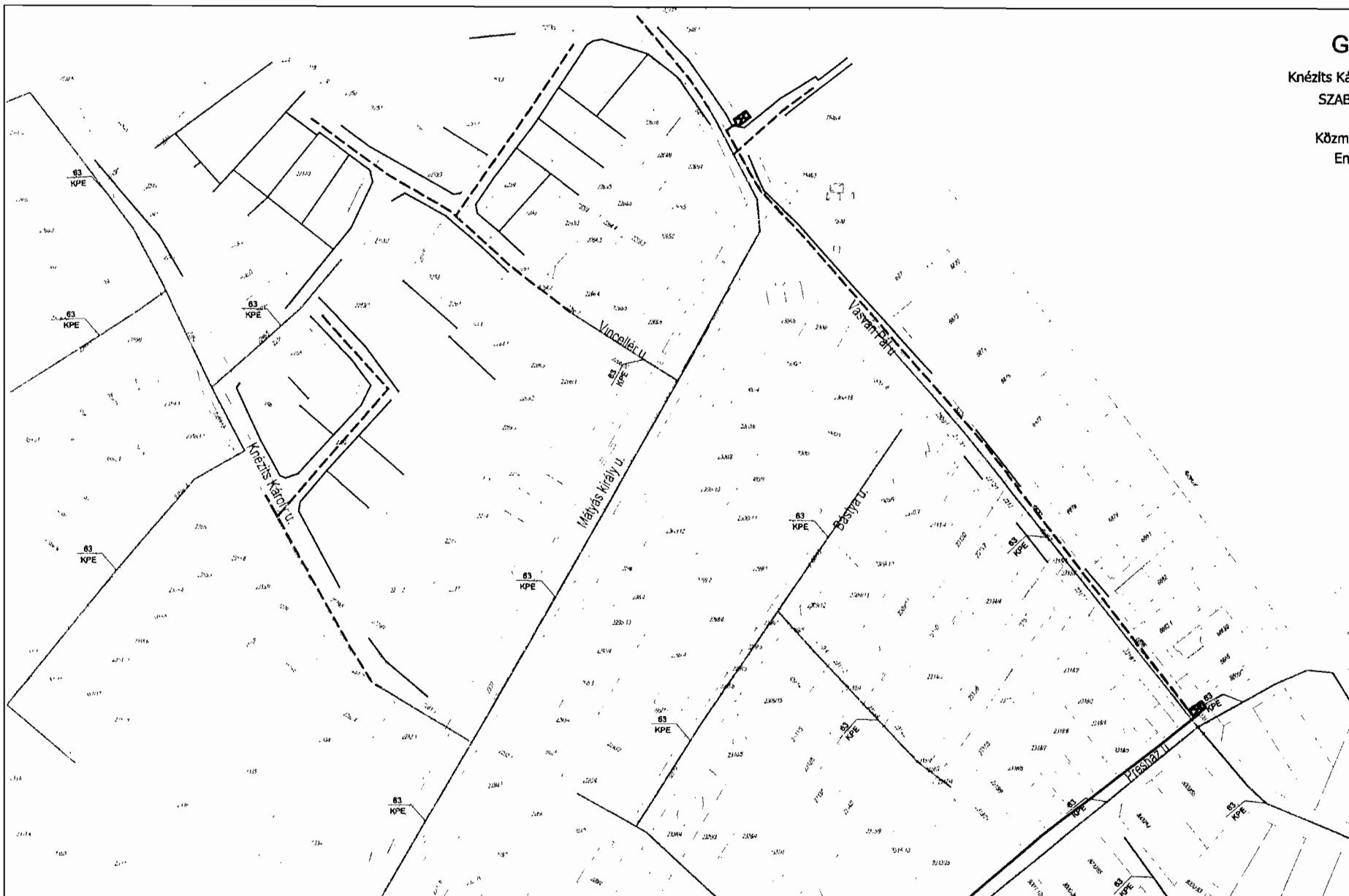
GÖDÖLLŐ

Knézits Károly utca kötnyékének
SZABÁLYOZÁSI TERVE

Közműfejlesztési javaslat
Energialközművek



M= 1:2000



Jelmagyarázat:

		Gázvezetők
		20kV-os villamosenergia vezetők
		Transzformátor

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. azonnali tulajdons, amely védelmét a 7/1978/febr.1/MT. rendeleti biztosítja

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám: 17/2005										
1016 Budapest I. Naphegy utca 25. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366		Módosítás:										
Megbízó:	Gödöllő Város Önkormányzata 2100. Gödöllő, Szabadság tér 7.	Tervlemez:										
A munka megnevezése:	GÖDÖLLŐ, Knézits Károly utca kötnyékének szabályozási terve	Tervező:										
A munkarész megnevezése:	Közműfejlesztési javaslat Energialközművek	Méretarány:										
Tervező:	<table border="0"> <tr> <td>086 Veronika Hanczár Zoltán</td> <td>086 Agnes Pécsényi Ann</td> <td>086 Agnes Biro Anikó</td> <td>086 Agnes Hanczár Zoltán</td> <td>086 Agnes Hanczár Zoltán</td> </tr> <tr> <td>MK: 01-2456</td> <td>MK: 01-2456</td> <td>MK: 01-2418</td> <td>MK: 01-2418</td> <td>MK: 01-2418</td> </tr> </table>	086 Veronika Hanczár Zoltán	086 Agnes Pécsényi Ann	086 Agnes Biro Anikó	086 Agnes Hanczár Zoltán	086 Agnes Hanczár Zoltán	MK: 01-2456	MK: 01-2456	MK: 01-2418	MK: 01-2418	MK: 01-2418	M=1:2000
086 Veronika Hanczár Zoltán	086 Agnes Pécsényi Ann	086 Agnes Biro Anikó	086 Agnes Hanczár Zoltán	086 Agnes Hanczár Zoltán								
MK: 01-2456	MK: 01-2456	MK: 01-2418	MK: 01-2418	MK: 01-2418								
		2008. Január										

Gödöllő Város
Településrendezési és Építészeti - Műszaki Tervtanácsa

17/2006. (05. 25.) tervtanácsi állásfoglalás

Az ülés ideje és helye: 2006. május 25.

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

Tárgy: Gödöllő, Knézits utca és környéke szabályozási terve

Tervező: TT1 Kft. Nemesánszky Ildikó

A szabályozási tervet a tervezők kidolgozták, a szakhatósági véleményezési eljárás és a szakhatósági egyeztető tárgyalás lezajlottak, a Tervtanács ebben a fázisban véleményezi a tervet. A tervezési területen alapvető probléma az autópálya közelségéből adódik. A terület lakóterület, melynek belső telkei hasznosítatlanok, kialakulatlan az úthálózat illetve a város szabályozási terve csak irányadó megoldást javasolt, melyet e terv keretén belül kellett konkretizálni és a szabályoknak megfelelően kialakítani. Az egyeztetések során, a környezetvédelmi felügyelet zajvédelemmel foglalkozó munkatársa jelezte aggodalmát, melynek folyamánként a tervező módosított javaslattal állt elő. Ez került a tervtanács elé megtárgyalásra.

A Tervtanács a bemutatott tervet alaposnak és korrektül kidolgozottnak tartotta. Az autópálya közelségét, az ebből származó zajforrás hatásának csillapítását a szabályozási elemek körültekintő megfogalmazásával is biztosította. A bemutatott újabb változattal kapcsolatosan az alábbiak hangzottak el:

- A korábbi változat helyett az új kedvezőbb városrendezési szempontból, egyenes a vonalvezetése és az új építési telkek így távolabb kerülnek az autópályától,
- Kicsit hosszabb ugyan a létesítendő új út, de a kiváltandó közművezeték rövidebb, hosszabb szakasza kerül eleve közterületre,
- A beépítési szabályok átlagosnál szigorúbb volta az autópálya zavaró hatásainak kizárását jól szolgálják amellet, hogy a telkek beépíthetőségét nem lehetetlenítik el.

A Tervtanács a szabályozási tervet a fenti megjegyzésekkel elfogadásra javasolja.

Gödöllő, 2006. június 2.


J. Berencz-Abolya
elnök

Gödöllő Város Önkormányzata Főépítészeti Iroda

Önkormányzati Tervtanács

Szakmai titkár: Vrabély Anikó

Jelen voltak:

- Sasi-Nagy Ildikó
- Fejes Mária
- László Tamás
- Sebes Péter
- Dulácska Zsolt