

E l ő t e r j e s z t é s

a Képviselő-testület 2009. október 15-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Gödöllő Ipari Park szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gödöllői Ipari Park területe szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítását a Gödöllői Ipari Park Zrt. kezdeményezte. Korábban az Ipari Park kialakítására szánt terület felére, mintegy 60 ha-os területre a Reál91 Kft. készített szabályozási tervet és a terület e szerinti kialakításával az Ipari Park létre is jött. Megépültek a közművek, utak, a telkek felosztása megtörtént és a megközelítését biztosító körforgalmú csomópont is kiépült. Ez egyben a 3. sz. országos főút és a tervezett városi elkerülő út csomópontja is, mely hosszútávon igen kedvező a megközelítés szempontjából. A működés megindulása után, 2007-ben az Ipari park bővítéséről született döntés. A TSZT-nek megfelelően, déli irányban további 60 ha-os terület szabályozási előírásai készültek el és léptek hatályba.

Az Ipari park természetes határai, északon a 3-as sz. országos főút, keleten a tervezett, Gödöllőt elkerülő út területe, délen a 091/2 hrsz-ú földút, nyugaton a 098/2 hrsz-ú út. Gödöllő Város, idén áprilisban hatályba lépett, új Településszerkezeti és Szabályozási Tervében is a teljes terület mint kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület szerepel (KG).

A terület szabályozásának módosítása a park területén belül az északi tömb további feloszthatóságára irányul. A Kühne Ede utcában lévő, kisebb méretű telkek iránti igény meghaladta az előzetes becslések szerinti várakozást, míg a nagyobb ingatlanok mérsékelt érdeklődés mellett nem nagyon fogytak. Ez volt az alapja módosítás kezdeményezésének, mely során az Ipari Park bejáratával szembeni 7,3 ha-os terület két utcával és új övezeti előírás alkalmazásával kielégítené a felmerült kisvállalkozói igényeket.

Az Ipari Park közlekedése, továbbra is a kiépített körforgalmi csatlakozással kapcsolódik az országos, illetve gödöllői közúthálózathoz. A jelenleg érintett tervezési területet határoló út és közműhálózat teljesen kiépült, ezekhez csatlakozóan kerülne kialakításra a tömbön belül két további összekötő utca. A tervezés alapját az alábbiak határozták meg:

- a tervezési területet alapvetően az érvényes településszerkezeti terv szerinti besorolással kell szabályozni, a kialakult és már érvényes kereskedelmi gazdasági övezetként (Gksz), a megváltozott igények figyelembe vételével.
- meg kell vizsgálni, hogy milyen feltételek mellett lehet a terület meglévő úthálózatát oly módon kiegészíteni-korszerűsíteni, hogy az megfeleljen a tervezett ipari-gazdasági övezet várható forgalmi rendje elvárásainak, illetve, a lehető legegyszerűbb módon oldja meg a tervezett övezet település felől való megközelítését, elérhetőségét, azaz csatlakozzon annak már kialakult úthálózatához.
- rendezni kell a terület telekstruktúráját, hogy a tervezett, további fejlesztéseket reálisan biztosító, megvalósítható telkeket lehessen létrehozni (szélesség, mélység, területnagyság, csatlakozások, létrehozhatóság).
- a tervezési területen a meglévő hálózathoz kapcsolódó teljes közművesítést kell tervezni, a domborzati viszonyokat figyelembe véve. Fontos a csapadékvíz-hálózat minél átgondoltabb megtervezése.

Az Ipari Park szabályozási terve az Étv. előírásainak megfelelő egyeztetéseken túljutott. A tervet a helyben szokásos kifüggesztés alkalmával megismerhették a leendő ingatlanulajdonosok és érdeklődők. A terv megfelel a város szerkezeti tervében foglaltaknak, megfelel az Ipari Park szándékainak, az Önkormányzattal egyetértésben a terület rendezési tervének módosítására (a 32/2009 (II. 26) sz. önkormányzati határozattal elfogadott felhatalmazás alapján) kötött háromoldalú szerződésben foglaltaknak.

A szabályozási terv egyeztetése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9/A §-a alapján egy körben zajlott. A tervvel kapcsolatosan az állami főépítész véleményében jelezte, hogy a tervezett területfelhasználás intenzitásának kis mértékű megváltoztatása már nem teszi lehetővé ezt az eljárást, teljes egyeztetésre lett volna szükség. A hibát javítottuk, az egyeztető tárgyalás előtt, ahol az államigazgatási szervek észrevételeiből adódó véleménykülönbségek tisztázása a feladatunk, a meghívóval együtt külön kikértük a véleményüket a területfelhasználás intenzitásának megváltozásával kapcsolatosan. A beérkezett vélemények alapján, a változások és a terület módosított szabályozása ellen kifogást egyetlen véleményező sem emelt.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gödöllői Ipari Park belső területe ezzel a szabályozási tervmódosítással úgy lesz hasznosítható, mint a Kühne Ede utcai ingatlanok. Kis léptékű, min. 1000 m²-es területű, 50%-os beépítési intenzitású, a 2 utcára nyílóan, mintegy 33 építési telek alakítható ki. Kérem a fentiek és a tervdokumentáció áttanulmányozása után fogadják el a Gödöllői Ipari Park módosított szabályozási tervét és a hozzá tartozó helyi építési szabályzat módosítását.

Mellékletek: –/2009. (.....) számú önkormányzati rendelet tervezet
– Szabályozási tervlap
– A Gödöllői Ipari Park területe szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása című dokumentáció

Gödöllő, 2009. október " 8 ."

Dr. Gémesi György
Polgármester

Az előterjesztés szövege hiteles: Lukács Adrienn
Szervezési vezető tanácsos

Gödöllő Város Önkormányzata

.../2009. (....) sz. önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási tervről szóló

**2001. évi 16. (V. 2.) számú többször módosított 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 16/2001. (V. 2.) számú, többszörösen módosított önkormányzati rendeletét, és a módosított Helyi Építési Szabályzatban foglaltak alkalmazását elrendeli.

1. §

(1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) III. fejezet 25.§-a (a telek beépítésének, építési engedély kiadásának feltételei) az alábbi rendelkezésekkel egészül ki:

(14) Telken belüli terepalakítás az épület és az oldal, illetve hátsókert mértékének feléig végezhető, a csapadékvíz telken belüli kezelésével, a szomszédos ingatlanok védelmének és tulajdonosaik jogos érdekeinek figyelembe vételével.

(15) Amennyiben a telken belüli építkezés az előző bekezdésben lehatárolt területen kívüli támfal építését, vagy más terepalakítás végzését teszi szükségessé, annak indokoltságát és mértékét előzetes elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell meghatározni.

2. §

Az HÉSZ mellékleteit képező beépítésre szánt területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetei az alábbi GKSZ5-D építési övezet az alábbiak szerint kiegészül:

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET 5(D)

AZ ÖVEZET JELE		Gksz ₅ -D	SZ	50%
			10,5m	1000 m ²
	BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ- szabadonálló		
	ÉPÍTÉSI VONAL	Építési hely szerint, min. 8,00 m		
	OLDALKERT	min. 6,0 m		
MAX.	BEÉPÍTETTSÉG	50 %,		
MAX.	SZINTSZÁM	Pince + F +2 +T		
MAX.	SZINTTERÜLET MUTATÓ	1,5		
MAX.	ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	10,5 m		
MAX.	UTCAI HOMLOKZATMAGASSÁG	10,0 m (12,0 m, ha lejtő felé néz a homlokzat)		
MAX.	LEJTŐRE NÉZŐ HOML. MAG.	12,0 m		
MIN.	TELEKTERÜLET	1000 m ²		
MIN.	TELEKSZÉLESSÉG	25,0 m		
MIN.	TELEKMÉLYSÉG	30,0 m		
	TETŐGERINC JELLEGE	-		
	TETŐHAJLÁSSZÖG	0-40°		
MAX.	TETŐGERINC MAGASSÁG	15,0 m		
	TETŐFEDÉS ANYAGA	Előpatinázott, vagy gyárilag porszórt lemezfedés, cserép, szigetelt lapostető esetén kavicsos terítés, járólap, vagy zöldtető.		
MAX.	LAKÁSSZÁM	1		
	KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes		
MAX.	ÉPÜLETSZÁM	2		
	KERÍTÉS	max. 1,80 m magas, 70%-ban áttört		
	GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül		
MIN.	ZÖLDFELÜLET	25%		
	HOMLOKZATI ANYAGHASZNÁLAT	vakolt, téglá, kő, fém és fa burkolatok.		

Megjegyzés:

- A telken keletkező csapadékvizet telken belül kell elszikkasztani vagy a HÉSZ 27. § (14) bekezdés f) pontja szerint!
- Az engedélyezési terv részeként kötelező kertészeti terv készítése!
- Az épületek tetejére 6,0 m-nél alacsonyabb antenn szerkezet külön engedély nélkül elhelyezhető.
- *Az övezet területén a 257 mBF magassági határértéket sem az általános építménymagasság, sem pedig ezen belül az egyes épületrészek nem haladhatják meg.*

3. §

Záró rendelkezések

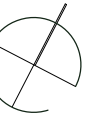
- a.) Jelen rendelet 2009. október 19-én lép hatályba.
- b.) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a város szabályozási tervének szabályozási elemei a szabályozási tervben lehatárolt területre hatályukat veszítik, helyükbe jelen rendelet mellékletét képező szabályozási terv lép.

Gödöllő, 2009. október

Dr. Nánási Éva
címetes jegyző










Dr. Gémesi György
polgármester

Gödöllő Ipari Park Szabályozási terve






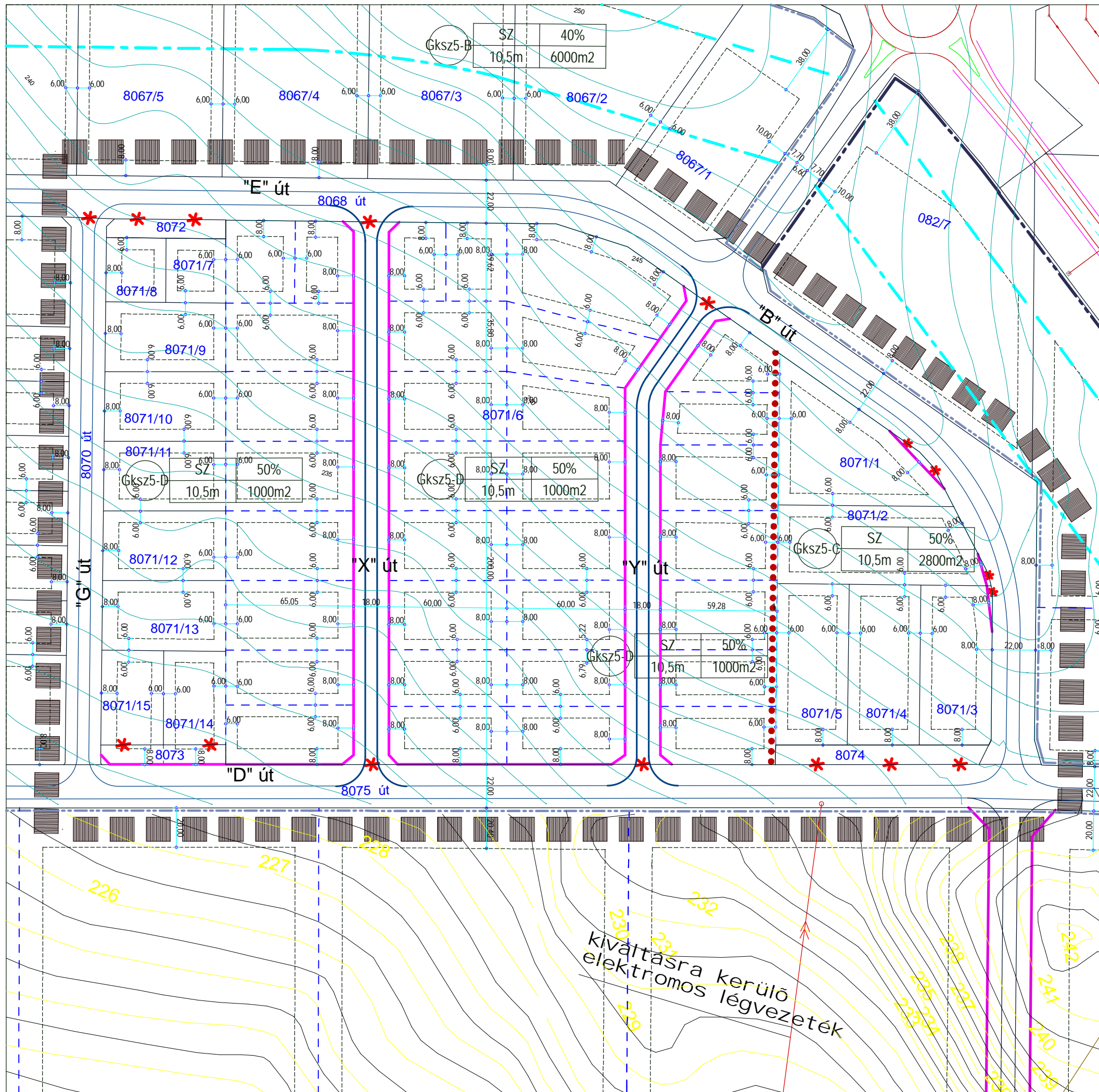
Szabályozási terv M=1:2000

Kötelező szabályozási elemek:

-  Szabályozási terület határa
-  Övezethatár
-  Meglévő belterületi határ
-  Tervezett belterületi határ
-  Szabályozási vonal
-  Tervezett út
-  Meglévő útburkolat
-  Építési hely
-  Övezeti jel
-  Országos közút védőövezetének határa
-  Egyeztetési kötelezettségű védősáv (Közútkezelő)

Írányadó szabályozási elemek:

-  Meglévő telekhatár
-  megszüntetésre javasolt telekhatár
-  Javasolt telekhatár



profil terv

2100 Gödöllő, Városmajor u. 8.
Tel.: (28) 413-550 Fax.: (28) 415-347
profilterv@profilterv.hu

Tárgy:	Gödöllő Ipari Park Szabályozási tervének részleges módosítása ("X" és "Y" utak)	Rajzszám:	E-2
--------	---	-----------	-----

Szakági terv megnevezése:	Szabályozási terv	Munkaszám:	38/2008.
---------------------------	-------------------	------------	----------

Megrendelő:	GIP RT.	Dátum:	2009. 03.
-------------	---------	--------	-----------

Ügyvezető Igazgató:	Csabáné F. E.	Felelős tervező:	Mészáros J.	Munkatársak:		Lépték:	M=1:2000
---------------------	---------------	------------------	-------------	--------------	--	---------	----------

Szerkesztő:	
-------------	--

MSZ: 38/2008.

**Gödöllő Város Szabályozási Terve
és Helyi építési Szabályzatának
A Gödöllői Ipari Park területére vonatkozó
módosítása**

- jóváhagyásra előkészített anyag -

Gödöllő, 2009. augusztus

A PROFILTERV Kft mint a Gödöllői Profil Kft jogutódja

1999. óta a TÜV Rheinland Euroqua által tanúsítottan az EN ISO: 9001:1994, 2002-től a CERTOP által tanúsítottan az MSZ EN ISO 9001:2001 szabványnak megfelelő minőségirányítási rendszer szerint működik.

MSZ: 38/2008

ALÁÍRÓLAP
a
Gödöllő Város Szabályozási Terve
és Helyi építési Szabályzatának
A Gödöllői Ipari Park területére vonatkozó
módosításához

.....
Csabáné Farkasházi Edit

okleveles építőmérnök
ügyvezető igazgató

.....
Mészáros János

okleveles építészmérnök
vezető településrendező tervező
TT1-13-0102-06

.....
Dobó Levente

okleveles informatikus
munkatárs

.....
Gentischer Péter

okleveles agrármérnök
környezetvédelmi szakmérnök
talajtani szakmérnök
KNYSZ: 13-9161

.....
Prókai Péter

okl. földmérő üzemmérnök
13-4341
V3a-2, BSZFG, IR-m

.....
Pinténné Kolb Dóra

okleveles villamos üzemmérnök
vezető tervező
SZV-1-13-11
13-4574

.....
Győrik István

okleveles építőmérnök
Közlekedés tervező
KÉ-T/ -01-2858
VZ-T/ -01-2858

Gödöllő, 2009. augusztus

MSZ: 38/2008.

Tartalomjegyzék
a
Gödöllő Város Szabályozási Terve
és Helyi építési Szabályzatának
A Gödöllői Ipari Park területére vonatkozó
módosításához

- Címlap
- Aláírólap
- Tartalomjegyzék - Tervjegyzék
- Műszaki leírás

Tervjegyzék

Rajz- szám	Tervlap megnevezése	Méretarány	Jelenleg kiadásra kerül	Eredeti (E)	Módosított (M)
E-0	Átnézeti helyszínrajz	1:10000	*	*	
E-1	Tervezési alaptérkép	1:2000	*	*	
E-2	Szabályozási Terv	1:2000	*	*	
E-3	Beépítési és zöldfelületi tervjavaslat	1:2000	*	*	
U-1	Út és csapadékvíz elvezetés	1:2000	*	*	
U-2	Mintakeresztshelvények	1:100	*	*	
K-1	Vízellátás, Gázellátás, Szennyvízelvezetés terve	1:2000	*	*	

Gödöllő, 2009. augusztus

**Gödöllő Város Szabályozási Terve
és Helyi építési Szabályzatának
A Gödöllői Ipari Park területére vonatkozó
módosítása**

I. Előzmények

A tervezési terület Gödöllő településének nyugati szélén terül el, közvetlenül a Budapestet Miskolccal összekötő 3-as számú főút mellett, a 3-as számú főút, valamint a Gödöllőt elkerülő út kiépített körforgalmas csomópontjától délnyugatra. Természetes határai, északon és keleten a 8068 hrsz.-ú út, délen a 8075 hrsz.-ú út, nyugaton a 8070 hrsz.-ú út határolja. A határoló utak az Ipari Park meglévő, kiépített kiszolgáló útjai.

Gödöllő Város Településszerkezeti és Szabályozási Tervében a tervezési terület mint kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület szerepel (GKsz). A területnek tervezési előzménye a Real 91 Tervezőiroda Kft. által készített szabályozási terv, amelyik a tervezési terület északi, 3-as sz. főút melletti területét szabályozta, illetve a cégünk által készített szabályozási terv, amelyik részben az előző tervdokumentációt módosította, részben szabályozta a GIP kibővült területét. Gödöllő Város Képviselő testülete utóbbi tervet 2007 őszén fogadta el. Az elfogadott szabályozási terv szerint a tervezési területen kialakított ingatlanok a Gksz5-A, Gksz5-C, és a Gksz5-D övezetbe lettek besorolva.

A terület északnyugat-délkeleti irányba lejt, legmagasabb pontja 245 m Bmf, a legmélyebb pedig 228 m Bmf található. A szintkülönbség 17,00m.

Az eltelt időszakban, a terület hasznosítása során jelentkező igények miatt, Gödöllő Város Polgármesteri Hivatala, egyetértésben a terület tulajdonosaival, a terület felhasználói igényekhez igazított hasznosítását célzó, Gödöllő Szabályozási Terve és Építési Szabályzatának, az Ipari Park területére vonatkozó újabb módosítása mellett döntött, hiszen az összhangban van a város településfejlesztési elképzeléseivel, azaz további bevételi forrást képezhet az Önkormányzat számára is.

Tekintettel arra, hogy a terv előzményei során az érintett teljes terület, illetve környezet szabályozási kérdéseit minden szakági vonatkozásban egyeztetjük és rendeztük, a tervezés célját képező belső tömb átrendezésének szabályozása, a vonatkozó jogszabályok értelmében, egyszerűsített eljárásban történhet. A módosítás lényege, hogy az érintett terület Gksz5-A övezetébe sorolt területet, utak és telekrendezés által, részben a Gksz5-D övezetbe soroljuk.

Az előző szabályozási tervre adott szakhatósági, illetve közműkezelői válaszok, állásfoglalások és észrevételek figyelembe vételével dolgoztuk ki a jelenlegi egyeztetési tervanyagot.

II. A jelenlegi állapot ismertetése

A város érvényes Szabályozási Terve a tervezési területet GKsz (Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági) jelű övezetbe sorolja. A terület északi, Mesterséges Megtermékenyítő Állomás, 3-as sz. főút, illetve FVMMI terület közötti rész közművesítése, telekalakítása, úthálózata, összhangban az előző szabályozási tervvel, elkészült.

Az egész terület közlekedése, továbbra is a kiépített körforgalmi csatlakozással kapcsolódik az országos, illetve gödöllői közúti hálózathoz. A tervezési területet határoló út és közműhálózat teljesen kiépült.

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

- a tervezési területet alapvetően az érvényes településszerkezeti terv szerinti besorolással kell szabályozni, a kialakult és már érvényes kereskedelmi gazdasági övezetként (Gksz), a megváltozott igények figyelembe vételével.
-
- meg kell vizsgálni, hogy milyen feltételek mellett lehet a terület meglévő úthálózatát oly módon kiegészíteni-korszerűsíteni, hogy az megfeleljen a tervezett ipari-gazdasági övezet várható forgalmi rendje elvárásainak, illetve, a lehető legegyszerűbb módon oldja meg a tervezett övezet település felől való megközelítését, elérhetőségét, azaz csatlakozzon annak már kialakult úthálózatához.
- rendezni kell a terület telekstruktúráját, hogy a tervezett, további fejlesztéseket reálisan biztosító, megvalósítható telkeket lehessen létrehozni (szélesség, mélység, területnagyság, csatlakozások, létrehozhatóság).
- a tervezési területen a meglévő hálózathoz kapcsolódó teljes közművesítést kell tervezni, a domborzati viszonyokat figyelembe véve. Fontos a csapadékvíz-hálózat minél átgondoltabb megtervezése.

III. A tervezett szabályozási terv módosításának feladatai

A tervezés célja a terület telekstruktúrájának, úthálózatának átalakítása az új igények figyelembe vételével, a kiegészülő terület út és telekstruktúrájának kialakítása, a kialakuló telekstruktúra beépítési feltételeinek a megteremtése, illetve az építési előírásoknak a helyi adottságokat figyelembe vevő módosítása.

A tervezés célja tehát az, hogy a tervezett szabályozás - figyelembe véve a térség sajátosságait – megteremtse a terület további beépítésének, az építésnek, valamint az infrastruktúra, a meglévő, valamint tervezett úthálózat korszerűsítésének-megépítésének a feltételeit.

IV.A terület közműellátása

Az „X” és „Y” utak a helyi Önkormányzat tulajdonában lévő 8068 hrsz és 8075 hrsz utak A tervezett „X” út mellett 16 db, az „Y” út mellett 15 db telek kerül kialakításra, melyeknek vízellátását, szennyvíz elvezetését, földgázellátását az alábbi közművek biztosítják.

IV./A Vízellátás

A két tervezett utcában teljes hosszban a 8068 és 8075 hrsz úton üzemelő D 160 KMPVC hálózatot összekötve D 160 KMPVC víz gerincvezeték épül, a csatlakozási pontban szakaszolást biztosító elzáró szerelvényekkel.

A gerincvezetékéről az egyes telkeket ellátó vízbekötés – az ingatlanokon ipari tevékenységet folytató létesítmények várható tűzvíz igénye miatt – D 90 PE vezetékkel ledugózva történik.

A 8068 hrsz út és a tervezett utak kereszteződésében a meglévő tűzcsap áthelyezése szükséges.

Főbb méretek és mennyiségek:

„X” jelű út D160 KMPVC gerincvezeték 299 m	16 db D 90 PE
vízbekötés 160 m	
2 db NA 150 földbe épített tolozár	1 db NA 80
HAWLE tűzcsap	

„Y” jelű út D160 KMPVC gerincvezeték 264 m	15 db D 90 PE
vízbekötés 150 m	
2 db NA 150 földbe épített tolozár	1 db NA 80
HAWLE tűzcsap	

IV./B Szennyvíz elvezetés

A terület lejtése miatt az „X” és „Y” utcákban tervezett szennyvíz hálózat gravitációsan a 8075 hrsz úton üzemelő D 200 KGPVC gravitációs szennyvíz gerincvezeték meglévő aknájára köthető.

A D 200 KGPVC szennyvíz gerincvezeték a tervezett út szintjét követve 30-40%o lejtéssel az összes telekre D 160 KGPVC szennyvíz bekötő vezetékkel kiépíthető.

Főbb méretek és mennyiségek:

„X” jelű út D 200 KGPVC szennyvíz gerincvezeték hossza: 251 méter	
100 cm beton akna	
4 db	
Műanyag D 400/315 teleszkópos tisztítónyílás	3 db
D 160 KG PVC anyagú szennyvíz bekötővezeték:	16 db
összesen: 160m	

„Y” jelű út D 200 KGPVC szennyvíz gerincvezeték hossza: 209 méter
100 cm beton akna
4 db
Műanyag D 400/315 teleszkópos tisztítónyílás 2 db
D 160 KG PVC anyagú szennyvíz bekötővezeték: 15 db
összesen: 200m

IV./C Gázellátás

A terület földgázellátása az „X” és „Y” utakon D 90 PE MSZ 7908-2 szerinti gázelosztó gerincvezeték és arról D 32 PE leágazó vezeték kiépítésével középnyomáson biztosítható.

Mindkét gerincvezeték csatlakozási pontja a 8075 hrsz úton üzemelő D 160 PE középnyomású gázelosztó vezeték.

Főbb méretek és mennyiségek:

„X” jelű út PE 80/G, SDR11 90x8.2 gerincvezeték: 243 m
PE 80/G, SDR11, 32x3.0 leágazó vezeték 16 db
összesen: 204m

„Y” jelű út PE 80/G, SDR11 90x8.2 gerincvezeték: 230 m
PE 80/G, SDR11, 32x3.0 leágazó vezeték 15 db
összesen: 145m

IV./D Elektromos energia ellátás

Az ipari park első ütemében két darab 1000 kVA.-es VHTR 20/0,4 kV.-os transzformátor állomás épült meg. Terv szinten elkészült két további állomás is, melyek azonban nem épültek meg. Az ipari park területének villamos energia ellátására vonatkozó műszaki és gazdasági feltételeket az ELMŰ RT. megadta. Az áramszolgáltató 3,5 MW energiát a meglévő középvezetékű hálózata szabad kapacitásáról megadja. Az ezen felüli teljesítményt költséges hálózatfejlesztéssel tudja biztosítani.

Jelenleg az ipari park villamos hálózatának kapacitása csak néhány százalékban kihasznált. A terület új felosztása, az energiaigény szempontjából, különösen a csatlakozó fogyasztók ismerete nélkül, nem jelent bővítést. A megépült 2 db 1 MW.-os TR állomás a szükséges igényeket 04kV.-os hálózat kiépítése után biztosítani tudja.

A transzformátor állomásból kiinduló 0,4 kV-os kommunális hálózat az ipari park valamennyi utcájában kiépítendő, ahol a fogyasztók sűrűbben települtek, ott az utca mindkét oldalán épül hálózat.

Mind a kommunális, mind a közvilágítási hálózat térszint alatti kialakítású.

IV./E Telefon, kábel TV hálózat:

A meglévő, már kiépített részen, a hírközlő kábelhálózat fektetett, földalatti vezetékkel van kiépítve.

A hírközlési szolgáltatót a településen jelentkezők közül a beruházó választja ki, a kiépítést a pillanatnyi gyakorlat szerint a szolgáltató végzi a telekhatárig.

IV./F Csapadékvíz elvezetés

Csapadékvíz elvezetés jelenlegi helyzete

Az ipari park kiépült területének csapadékvíz elvezetése megoldott. A területre hulló csapadékvizek kezelése az egyes ingatlanok esetében ingatlanon belül történik. Az ipari park úthálózatáról lefolyó vizek elvezetése az utak mellett épült szikkasztó árkokkal, gravitációs lefolyású burkolt és földmedrű árokszakaszokkal történik. Szikkasztó árkok épültek a nagyobb hosszúságú utak mentén, ahol a nagy terepesés miatt a csapadékvizek befogadóba vezetése csak jelentős költséggel lett volna biztosítható. A kisebb esésű szakaszokon az árkok hosszúságával, utak alatt beton átereszekkel épültek. Az árkok állapota változó, több helyen bemosódtak. A területről lefolyó csapadékvizek befogadója a déli területeken lévő csapadékvíz tározó.

Csapadékvíz elvezetés

Az ipari park teljes területén a vízelvezetés megoldásánál törekedni kell a csapadékvíz lehető legnagyobb mértékű helyben tartására. Az ingatlanokról nem lehet a csapadékvizet a közüzemi vízelvezető rendszerbe vezetni, telken belül kell elszikkasztani, mégpedig oly módon, hogy a talajba csapadékvíz csak veszélyes anyagoktól mentesen, előírások szerint megtisztítottan kerülhet elszikkasztásra.

A tervezési területen a vízelvezetés elemei út menti nyílt, fűvesített földmedrű, illetve burkolt árkok lesznek, melyet az útkeresztezéseknél átereszek váltanak fel. A burkolt és földmedrű szakaszok a rendelkezésre álló terület-, valamint a kialakuló fenékesítés függvényében épülnek. Befogadjuk az ipari park egységes árokrendszere, mely az összegyűjtött vizeket a terület nyugati részébe tervezett csapadékvíz tározóba vezetik.

Az árkok fenékesítését a földmedrű árkok esetében a talajra megengedett határsebesség, burkolt árok esetében a burkolatra megengedett határsebesség figyelembe vételével kell meghatározni. A kimosódások elkerülése végett az árokfenék lépcsőzésére lehet szükség.

A behajtók/átereszek, valamint az ingatlani csatlakozások megoldására títusterveket kell készíteni az utcakép egységessé tétele és a szakszerű megoldás céljából.

IV./G Út, közlekedés, parkolás

Úthálózat, közlekedési vizsgálat

Az ipari park – tervezés által érintett - északi részének belső úthálózata elkészült. Az utak egyenesekkel, szabvány szerinti ívekkel, $v_t=50\text{km/h}$ tervezési sebességnek és az útkategóriának megfelelő geometriai paraméterekkel készültek. Az útcsatlakozásoknál alkalmazott burkolatszél lekerekítés mindenhol $R=12\text{ m}$. Az utak a domborzati adottságokból adódóan változó hosszeséssel, lehetőség szerint terepszinten vezetve, enyhe esésekkel épültek.

Tervezési terület kapcsolata az országos közút hálózattal ezen utak által megoldott. A 3-as számú főközlekedési úthoz kapcsolatot biztosító bekötő út („A” jelű út) a belső körúthoz vezet, egyben a tervezési terület városi bejáratát jelenti. Szabályozási szélessége 22,0 m. Az útpálya 2 x 3,25 m sávokkal épült, kétoldalt zöldsávval, árkokkal.

A belső körút („B”, „D”, „E”) gyűjtőútként funkcionál, 22,0 m szabályozási szélességgel 2 x 3,25 m útpályával. A déli határoló út („D” jelű) a belső körút két végpontjához, valamint a „C” jelű úton át a Gödöllői elkerülő út mellett déli irányba vezető szerviz úthoz csatlakozik, egyik oldalán gyalogos járdával és kerékpárúttal épült. A „G” jelű feltáró út 18,0 m szabályozási szélességgel, 6 m –es burkolattal, két oldalán árkokkal, egyoldali járdával létesült.

A területen köztéri parkoló nem létesült, a terület ingatlanjainak parkolási igényeit az egyes ingatlanokon belül kell kielégíteni.

A terület gyalogos forgalmának levezetésére az utak mellett egyoldali, az útburkolattól zöldsávval, árokkal kiemelt szegéllyel különválasztott 1,50 m széles szilárd burkolatú járdák épültek. Az északi területet délről határoló út („D” jelű) mentén, a gyalogos járdával közös burkolattal kerékpárút épült.

Közlekedési javaslat

Az ipari park északi területén korábban kiszabályozásra került tömbtelek felosztásából adódó kisméretű vállalkozói telkek megközelítésére, kiszolgálására új utak építése szükséges. Az utak a megépült „E” és „D” jelű utak között, a „G” jelű úttal párhuzamosan létesülnek, a „G” jelű feltáró úttal azonos paraméterekkel. Tervezett szabályozási szélesség mindkét út esetében 18,0 m. Tervezési sebesség: 40 km/h.

Az „X” jelű út: a „D” és „E” jelű utakat köti össze, egyenes vonalvezetésű, 301,55 m hosszban épül. Az „Y” jelű út: a „D” jelű úttól indul egyenes vonalvezetéssel, $R=70\text{ m}$ sugarú ívvel fut és csatlakozik az „A” jelű úthoz. Hossza 269,24 m.

Az útcsatlakozásoknál alkalmazott burkolatszélesítések $R=12\text{ m}$ tiszta ívekkel készülnek.

Magassági értelemben a terepfelszín vonalvezetését követik, a csatlakozási helyek közelében töltések, bevágások építésével kell számolni. Kialakuló max. emelkedő $e=5,5\%$.

Az „Y” jelű út esetében az átmenő forgalom megakadályozása kívánatos, amit jelzőtáblák kihelyezésével kell biztosítani

Tervezett utak 2x1 forgalmi sávval, 2x3,0m burkolatszélességgel, egyoldali 2,5%-os kereszteséssel, mindkét oldalon 1,25 m szélességű 5% keresztesésű stabilizált padkával épülnek. A padkák mentén mindkét oldalon víztelenítő árok készül az útburkolatról és a jobb oldalon épülő járdáról lefolyó vizek elvezetésére.

Víztelenítés

A burkolatra hulló csapadékvizek elvezetését az utak hosszanti-, keresztirányú esése, a padkák mellett létesülő árkok biztosítják. Az útburkolat szintje fölött fekvő ingatlanok esetében, azok behajtójáról lefolyó vizek felfogására, a becsatlakozási helyeken, a közúttal párhuzamosan rácsos folyókák épülnek.

Parkolás

A terület ingatlanjainak parkolási igényeit az egyes ingatlanokon belül kell kielégíteni.

Gyalogos forgalom

A terület gyalogos forgalmának levezetésére az utak mellett egyoldali, az útburkolattól zöldsávval elválasztott 1,50 m széles, szilárd burkolatú járdák épülnek. Tervezett járdák az ipari park gyalogosforgalmi létesítményeihez kapcsolódnak.

V. Örökségvédelmi hatástanulmány

2001. ÉVI LXIV. TÖRVÉNY A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELMEÉRŐL	MEGJEGYZÉS
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	
66. § (1) A Hivatal - külön jogszabályban meghatározott esetekben és tartalommal - az engedélyezés előfeltételeként előírhatja az érintett kulturális örökségre vonatkozó hatásvizsgálat elkészítését.	Településrendezési tervben nem értelmezhető. A külön meghatározott esetekben és építési engedélyezési tervek esetében
66. § (2) Kötelező az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése a településrendezési eljárás (a településfejlesztési koncepció, a településrendezési terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv) során.	Településrendezési tervben kötelező Lásd lejjebb
4/2003. (II. 20.) NKÖM RENDELET AZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNYRÓL	MEGJEGYZÉS
A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Tv.) 93. §-a (2) bekezdésének i) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendelem el. -	
A RENDELET HA TÁL YA	
1. § (1) a rendelet hatálya az örökségvédelmi hatástanulmánnyal (a továbbiakban: hatástanulmány) kapcsolatos eljárási rendre, valamint a hatástanulmány elkészítésének feltételeire, és annak tartalmára terjed ki.	
(2) a környezeti hatásvizsgálat hatálya alá tartozó tevékenységek engedélyezési eljárása során e rendelet szabályait a környezeti hatásvizsgálatra vonatkozó külön jogszabályok rendelkezéseivel összhangban kell alkalmazni.	
A HATÁSTANULMÁNY KÉSZÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI	

<p>2. § A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) hatósági engedélyezési eljárása során a Tv. 66. § (1) bekezdése alapján örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését írhatja elő a következő esetekben:</p>	<p>Építési engedélyezési tervek esetében alkalmazható. A szabályozási terv és HÉSZ esetében nem értelmezhető</p>
<p>a) régészeti lelőhelyen régészeti park és bemutatóhely létesítéséhez (a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról szóló 16/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet (a továbbiakban: R. I.) 1. számú mellékletének 6. pontja),</p>	
<p>b) védett régészeti lelőhely használati módjának megváltoztatásához (R. 1. 1. sz. mellékletének 4. pontja),</p>	
<p>c) műemlék funkciójának, használati módjának megváltoztatására irányuló kérelem esetén, amennyiben az funkcióváltás műemléki együtteshez tartozó épületet érint (Tv. 63. § (2) bekezdés e) pontja, továbbá</p>	
<p>d) a műemlék vagy egyes részeinek más helyre szállításához (Tv. 63. § (2) g) pont],</p>	
<p>e) történeti kertben tervezett átalakításhoz, felújításhoz (R. I. 2. számú mellékletének 17. pontja), továbbá</p>	
<p>f) védett kulturális örökségi objektum jellegét és megjelenését befolyásoló fényforrás elhelyezéséhez (R. I 23. § (2) bekezdés d) pontja).</p>	
<p>3. § A Hivatal hatástanulmány elkészítéséhez kötheti szakhatósági hozzájárulásának megadását:</p>	<p>Építési engedélyezési tervek esetében alkalmazható. A szabályozási terv és HÉSZ esetében nem értelmezhető</p>
<p>a) a régészeti lelőhelyen megvalósítandó tereprendezési eljárás, illetve olyan beruházás vagy fejlesztés esetén, ahol az engedélyezés alá vont terület legalább I hektár nagyságú, vagy a tervezett építmény szintterülete legalább 500m²,</p>	
<p>4/2003. (II. 20.) NKÖM RENDELET</p> <p>AZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNYRÓL</p>	<p>MEGJEGYZÉS</p>
<p>b) a külterületen lévő nyomvonalas létesítmények műszaki nyilvántartásáról szóló 18/1984. (XII. 13.) ÉVM rendelet 1.sz. mellékletének 6. pontjában felsorolt vízügyi létesítmények, valamint az egyes nyomvonal jellegű építményszerkezetek kötelező alkalmassági idejéről szóló 12/1988. (XII. 27.) ÉVM- IpM KM-MÉM-KVM együttes rendelet mellékletében felsorolt nyomvonal jellegű építményszerkezetek létesítése, továbbá folyók, csatornák medrének módosítása esetén,</p>	<p>Építési engedélyezési tervek esetében alkalmazható. A szabályozási terv és HÉSZ esetében nem értelmezhető A területen nem értelmezhető</p>
<p>c) jelentős vertikális kiterjedésű, 15 méteres vagy azt meghaladó magasságú építmény (antenna, átjátszótorony, szélkerék stb.) létesítése esetén, valamint</p>	
<p>d) bányatelek megállapítása, módosítása: bányarekultiváció eseteiben.</p>	
<p>A HATÁSTANULMÁNY TARTALMI KÖVETELMÉNYEI</p>	<p>TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVBEN NEM ERTELMEZHETŐ:</p>
<p>4. § A Tv. 66. §-ának (1) bekezdése szerinti hatástanulmány részei és tartalma:</p>	<p>A meghatározott esetekben és hatósági engedélyezési eljárás során alkalmazandó</p>
<p>a) valamennyi érintett kulturális örökségi elem számbavétele és állapotának részletes ismertetése:</p>	
<p>aa) kulturális örökségvédelmi és helytörténeti szakirodalmi adatok,</p>	
<p>ab) múzeumi, térképi és levéltári adatok; fényképek.</p>	
<p>b) Változtatási szándékok ismertetése:</p>	
<p>ba) a beavatkozás tárgya,</p>	
<p>bb) a beavatkozás azonosítását szolgáló adatok,</p>	

bc) a tervezett beavatkozás (létesítés, átalakítás stb.) célja, indokoltsága,	
bd) a megvalósítás főbb összetevőinek elemző leírása.	
c) Hatáselemzés:	
ca) a tervezett beavatkozás előtti állapot, a beavatkozási folyamat és a tervezett állapot elemző értékelése,	
cb) a várható (közvetlen, közvetett, másodlagos, halmazati, rövid, közép- és hosszú távú; állandó vagy időszakos, pozitív vagy negatív) hatások leírása, lehetőség szerinti számszerűsítése, jelentőségének becslése, illetve a tervezett beavatkozás esetleges elmaradásából származó következmények értékelése, különös tekintettel a kulturális örökség (pozitív-negatív) állapotváltozásainak prognosztizálására.	
(d) Összefoglalás:	
a_ összefoglalónak tartalmaznia kell a tervezett változtatások lényegének ismertetését, a várható állapotváltozásokat; a hatásterület bemutatását, a kulturális örökség elemeire és együtteseire irányuló hatások értékelését, az érintett közösségek életminőségében és életmódjában várható változásokat, a javasolható védelmi vagy módosítási intézkedéseket, szükség esetén vizuális formában is.	
e) .Nyilatkozat:	Lásd: a törvény 66.§ (2) bekezdés szerinti hatástanulmány
a hatástanulmány készítőjének nyilatkozata arról, hogy a tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy a hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezik.	
5. §(1) A Tv. 66. §-ának (2) bekezdése szerinti esetben a hatástanulmány tartalmára vonatkozó részletes előírásokat a melléklet tartalmazni.	
(2) A Tv. 66. §(2) bekezdése szerinti hatástanulmányra épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ának (3) bekezdése alapján véleményezésre megküldött tervek (szabályzat) kötelező alátámasztó munkarészeként kell benyújtani.	Lásd: lejjebb a 4/2003.(IL20.) NKÖM rendelet melléklete szerinti hatástanulmány
VEGYES RENDELKEZÉSEK	
6. § (1) hatástanulmány elkészítésére jogosult	Lásd: lejjebb a 4/2003.(IL20.) NKÖM rendelet melléklete szerinti hatástanulmány
a) a külön jogszabályokban meghatározott, az örökségvédelem adott területére vonatkozó szakértői névjegyzékekbe felvett személy, illetve az ő irányítása, felelősségvállalása alatt működő szakértői csoport;	
b) az, aki a hatástanulmány alapjául szolgáló tervfajta elkészítésére egyébként jogosultsággal bír;	
c) az a jogi személy, amely az a) és/vagy b) pontban előírtak szerinti munkatársak részvételét biztosítja.	
(2) A hatástanulmányban szereplő régészeti és műemléki szakterületi részeket csak az adott szakterületen felsőfokú szakirányú végzettséggel rendelkező személyek készíthetik.	Lásd: lejjebb a 4/2003.(IL20.) NKÖM rendelet melléklete szerinti hatástanulmány
7. § (1) A hatástanulmány elkészítéséről az alapdokumentáció készítője köteles gondoskodni.	Lásd: lejjebb a 4/2003.(IL20.) NKÖM rendelet melléklete szerinti hatástanulmány
(2) A Tv. 66. §-ának (1) bekezdése alapján elrendelt hatástanulmányt négy példányban kell az elrendelő hatósághoz benyújtani.	Lásd: lejjebb a 4/2003.(IL20.) NKÖM rendelet melléklete szerinti hatástanulmány
7. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	
8. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 3. hónap első napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépés után benyújtott kérelmekre, illetve a véleményezésekre benyújtott tervekre és szabályokra kell alkalmazni.	

(2) E rendelet hatálybalépésével az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 9.) KTM rendelet (R. 11.) 2. számú mellékletének IV. pontja hatályát veszti,	
---	--

4/2003. (11. 20.) NKÖM RENDELET AZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNYRÓL MELLÉKLET	MEGJEGYZÉS
A hatástanulmány részletes tartalma a Tv. 66. § (2) bekezdés szerinti esetekben	
I. Vizsgálat -szöveg, térképi ábrázolás, fotók azonosításra alkalmas adatokkal és formában:	A város ezen településrészén, nyilvántartott régészeti lelőhely, országos, vagy helyi védettségű épület nem található. A terület, a Mesterséges Megtermékenyítő állomás kivételével a 90-es évek közepéig mint mezőgazdasági terület működött. Nem mezőgazdasági célú hasznosítása az első OMÉK szervezésekor jött szóba, majd annak átszervezését követően az egyetem területére, változott a hasznosítás célja ipari parkra.
a) történeti leírás, régészeti örökség,	A tervezési területen, fentebb részletezettek miatt nem értelmezhető.
b) természet, táj, tájhasználat- településhálózat és településszerkezeti összefüggések,	A tervezési területe mezőgazdasági terület. Természetes vízei nincsenek, a Rákos patak irányába nyílóan völgyesedik.
c) településkép és utcaképek,	A tervezési területen nem értelmezhető.
(d) településszerkezet és területhasználat,	A tervezett, részben már kialakult ipari park külterületi, még beépítetlen városrészt érint, nem okoz jelentős településszerkezeti változást. Jelentősen javítani fogja Gödöllő ipari- gazdasági létesítményeket fogadni kész területi kínálatát.
e) településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettipusok,	A terület telekhasználat az ipari, kereskedelmi tevékenységek igényelte úthálózatot, telekstruktúrát biztosít, a területre sz intenzívebb hasznosítását célozza, figyelemmel a terület megváltozott jellegére.
f) védettségek: régészeti és műemléki, területi és egyedi,	A területen védett műemlék nem található. Régészeti emlékekkel kapcsolatban lásd a mellékelt régészeti hatástanulmányt.
g) a= örökségi értékek elemzése,	A terv az örökség védelmét szolgálja, mert: •rögzíti és kiegészíti a meglévő településstruktúrát.
h) területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében.	
2. Változtatási szándékok: a tér- és időbeli folyamatok szöveges és összehasonlító térképi vagy grafikus megjelenítése:	A beépítési javaslat és a szabályozási terv térben is rögzíti a tervezett változtatásokat és azok körülményeit
a) településhálózati és tájhasználati változás,	A terület településhálózati és tájhasználati szerepe, összhangban van a TSZT-ben rögzített célokkal.
b) településszerkezeti, terület használati és beépítettségi változás,	A területen rendezett közterületek jönnek létre, az infrastruktúra-hálózat kiegészül, teljessé válik.
c) infrastrukturális változás,	A javasolt kereskedelmi- és szolgáltató épületek jól illeszkednek a főút Gödöllő bevezető szakaszán elvárt településképehez, a javasolt változtatások csökkentik a konfliktusos pontokat a város területen.

d) népesség, életmód, társadalmi, kultúra változása.	A területen nem értelmezhető
3. Hatáselemzés szöveges és ábrázolt formában a különböző hatásterületek kijelölésével	Lásd fentebb
a) történeti településhálózati következmények,	
b) természeti, táji hatások,	
c) a településkép feltárulásának változásai,	
d) régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei,	
e) történeti térbeli rendszerek alakulása, 1) műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében,	
g) »műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának, gazdasági esélyei,	A tervezési területen nem értelmezhető.
r) településkarakter változásának hatásai,	
j) környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései,	
i) folyamatok iránya, visszafordíthatósága,	
u) kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei.	
4. Közérthető, egyértelmű elbírálásra alkalmas összefoglaló	
5. Nyilatkozat	Alulírott Mészáros János kijelentem, hogy a Kerületi Szabályozási Tervhez előírt kulturális örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséhez szükséges jogosultsággal - a régészeti hatástanulmány kidolgozásához előírt jogosultság kivételével - rendelkezem. Mészáros János okleveles építészmérnök okleveles műemlékvédelmi szakmérnök É1-13-0102-06 TT1-13-0102-06
A hatástanulmány készítőjének nyilatkozata arról, hogy tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy a hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezik.	
A_!-3. pont alatti vizsgálatokat, elemzéseket a településfejlesztési koncepció készítése esetén teljeskörűen el kell végezni, a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv esetén pedig csak a 2-3. pontban foglaltakat kell a tervezés alá vont terület és a tervezett rendezési cél által megkövetelt mértékben, értelemszerű tartalommal kidolgozni.	
4 Amennyiben a korábban készített településrendezési eszközök a hatástanulmány nem, vagy nem kellő mélységben tartalmazzák, akkor a rendelet hatálybalépése után benyújtandó terveknél a tervezési területre kiterjedően a hiányzó munkarészeket pótolni kell.	

VI. Környezetvédelmi munkarész

Környezet állapotának leírása

Elhelyezkedés, jelenlegi és tervezett környező területhasználat

A tervezési terület Gödöllő lakott területétől nyugati irányban, a Nagy Remete elnevezésű területen található. A legközelebbi lakott terület keleti irányban kb. 1000 m távolságban található. A lakott részek és a tervezési terület között kereskedelmi és kiszolgáló, valamint ipari használatú területek fekszenek. A területtől délre szántó művelési ágú földrészletek, nyugat felé közvetlen szomszédságban egy

állattenyésztő vállalat, míg távolabb szántók és lovardák találhatóak. Észak felé az ipari park további részei, majd a 30-as főút és a HÉV pályatesttől északra szántó területek találhatóak.

A város érvényes Szabályozási Terve a tervezési területet GKsz (Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági) jelű övezetbe sorolja. A terület északi, Mesterséges Megtermékenyítő Állomás, 3-as sz. főút, illetve FVMMI terület közötti rész közművesítése, telekalakítása, úthálózata, összhangban az előző szabályozási tervvel, elkészült.

Az egész terület közlekedése, továbbra is a kiépített körforgalmi csatlakozással kapcsolódik az országos, illetve gödöllői közúti hálózathoz. A tervezési területet határoló út és közműhálózat teljesen kiépült.

A vizsgált területet korábban szántóként hasznosították, de mostanra már az évek óta ipari parkként történő területhasználat eredményeképp a tervezési terület környezetében új üzemek épülnek, egyesek már üzemelnek.

Domborzat

A terület északnyugat-délkeleti irányba lejt, legmagasabb pontja 245 m Bmf, a legmélyebb pedig 228 m Bmf található. A szintkülönbség 17,00m.

A tágabb környezet geológiai, hidrogeológiai és talajtani jellemzői

A Gödöllői-dombság kistáj területén helyezkedik el Pest megyében. A kistáj 130 és 344 m közötti tengerszint feletti magasságú. Területe saktáblaszerűen összetöredezett és különböző mértékben kiemelkedett dombvidék. A kistáj NY-ÉNY-i peremén kipreparált karbonátos felszínek, miocén homokkőből és kavicsból álló képződmények fedik. Ettől D-Dk-i irányban növekvő vastagságú felsőpannon homokos-agyagos üledékek a jellemzőek. A kistáj legnagyobb részét nagy vastagságú lösztakaró borítja. A peremterületeken helyenként futóhomok is megtalálható.

A talajvíz tükör csak a völgyekben és a kistáj peremterületein összefüggő, ahol 5-6 m mélységben található. A dombsági területeken a vastag lösztakaró miatt helyi függővizek találhatóak. Az első összefüggő víztükör már a rétegvizekhez számítható. A vizek egységesen kalcium- magnézium. hidrogénkarbonátos jelleggel bírnak. A rétegvizeket feltáró kutak átlagos mélysége 100 m körüli. Vízáadó képességük csekély.

A kistáj területén nem található nagyobb vízfolyás, részben a Duna, részben a Galga vízgyűjtőjéhez tartozik. A felszíni vizek vízjárása szélsőséges.

A DK-i irányban hosszan elnyúló kistájt, a lejtősödésnek megfelelően barnatalajok és csernozjom barna erdőtalajok borítják.

A tervezési terület földtana, talajtakarója

A tervezési terület sekélyföldtanára a negyedkori üledékek a jellemzőek, melyet áthalmozott lösz és homok alkot, egymástól vertikálisan és horizontálisan is elszigetelt agyagos lencsékkel. A felszínhez közel homokosabb rétegeket találhatunk, melyen rozsdabarna erdőtalajok alakulhattak ki, a művelés hatására az erodáltság különböző formáival és erős antropogén hatás nyomaival.

Felszín alatti vizek a tervezési területen

Az érintett terület a 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet 2. sz. melléklete szerinti területi elhelyezkedés (Felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területek besorolása és a VITUKI által elkészített érzékenységi térkép szerint) és az alábbi kategóriákba tartozik: **2. Felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny terület a) Azok a területek, ahol a csapadékból származó utánpótlódás sokévi átlagos értéke meghaladja a 20 mm/évet.** A vizsgált terület nem tartozik a Gödöllői vízbázisok kijelölt hidrogeológiai, 50 éves elérési időhöz tartozó védőterületéhez.

A nitrátérzékeny területen lévő települések listáját a 49/2001. (IV. 3.) Kormányrendelet 2. számú melléklete tartalmazza, ez alapján az általunk vizsgált terület az alábbi kategóriába tartozik: **nitrátérzékeny.**

Felszíni vizek

A vizsgált területen felszíni vízfolyás nem található. A legközelebbi állandó folyóvíz a Rákos-patak, mely kelet felé kb. 2,5 km távolságban folyik. Déli irányban a repülőtér mellett, kb. 2 km távolságban húzódik egy ideiglenes vízfolyás medre, melyben ismereteink szerint több, mint 20 éve nem volt jelentős vízmennyiség.

Közei vízhasználatok

A Gödöllői vízbázisok kútjai a területtől távol (2 km kelet felé) fekszenek. Legközelebbi vízhasználat az Országos Mesterséges Termékenyítő Rt. Gödöllő-Nagyremete telephelyén a víz beszerzése egy mélyfúrású kút. A K-133 számú kútból az engedélyezett felhasználható víz mennyisége évi 12000 m³.

Éghajlati tényezők

A kistáj É-i részének éghajlata mérsékelt hűvös-mérsékelt száraz, D-i része mérsékelt meleg-mérsékelt száraz.

Az évi közepes napfénytartam 1950 óra körül van. Az évi közepes hőmérséklet É-on 9,6°C, D-en 9,8°C körül alakul. A csapadékmennyiség átlagosan 600 mm körül van. Vegetációs időszakban 340 mm.

Uralkodó szélirány ÉNY-i irányú és átlagosan 3,5 m/s sebességű.

Élő környezet

A korábban mezőgazdasági területként használt, majd évek óta kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági hasznosítású területen a természetes élővilág már nem megtalálható. Az ember közelségéhez és az általa teremtett mesterséges élőhelyekhez alkalmazkodott, növények, akác, szántóföldi gyomok, és a termesztett növények vadkelése jellemző a területre. Az állatvilág nagyvadjai a szomszédos erdős területekről a HÉV és a 30-as út izoláló hatása miatt a területet ritkán látogatták.

Javaslatok

I. Felszíni vizek védelme – szennyvízelvezetés

A keletkező szennyvizet közcsatornába kell vezetni, technológiai szennyvíz csak előkezelés után vezethető szennyvízcsatornába.

A szennyvízcsatornába vezetett szennyvíz minősége nem haladhatja meg a mindenkori hatályos jogszabályban előírt határértéket. A szennyvízcsatornába csapadékvíz nem vezethető, a csapadékvíz elhelyezését meg kell oldani.

Felszíni vízbe szennyvíz vagy szennyezett víz nem vezethető.

I. Földtani közeg és felszín alatti vizek védelme – csapadékvíz elvezetés

A területről a csapadékvizet felszíni vízbe vezetni továbbra is csak nagyon költségesen lehetne, ezért továbbra is javasoljuk a csapadékvizek szikkasztását. A szikkasztó megfelelő tervezést igényel és vízjogi engedélyköteles.

Szikkasztani csak tiszta csapadékvizet lehet. A tervezési terület ugyan nem vízbázis védelmi terület, de a szennyezett csapadékvíz szikkasztást el kell kerülni.

A tiszta csapadékvíz kezelés nélkül, a szennyeződött térburkolati csapadékvíz olaj és iszapfogón megtisztítva kerülhet a csapadékvíz elvezető rendszerbe.

A csapadékvíz központi kezelése nem lehetséges, ezért a közös használatú területek csapadékvizén kívül, tehát az egyes telephelyeken belül keletkező csapadékvíz kezelését a telephely beruházójának, használójának telephelyen belül kell megoldania. A telephelyeket csak tiszta, szikkasztható csapadékvíz hagyhatja el. A csapadékvíz, a földtani közeg és felszín alatti vizek szempontjából veszélyes, kockázatos anyagokat csak a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről szóló 10/2000. (VI. 2.) KöM–EüM–FVM–KHVM együttes rendeletben meghatározott B, szennyezettségi határérték alatt tartalmazhat. A szikkasztó környezetében monitoring rendszert kell kiépíteni és a szikkasztás teljes idején üzemeltetni. A monitoring rendszer vízjogi engedély köteles.

A csapadékvíz elvezetése során a kezelők után a zárt vezeték, ill. merev lapburkolat telepítése lehetőség szerint kerülendő, helyette a környezetbarát módszereket, úgy, mint nyílt árok biológiai védelemmel, esetleg hézagos lapburkolat telepítése részesítendő előnyben.

A kivitelezés során feltárt, esetlegesen szennyezett talajok megfelelő elhelyezésével kapcsolatban a Felügyelőséggel egyeztetve kell a megfelelő intézkedéseket elvégezni.

Területfeltöltések esetén a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan anyag helyezhető el, amely a talajt, talajvizet nem károsítja.

II. Hulladékgazdálkodás

A területen tereprendezési munkálatok csak hulladéknak nem minősülő inert anyagokkal történhetnek.

A közműépítéseknel, egyéb építési tevékenységeknél, tereprendezésnél keletkező hulladékokat hulladékkezelési engedéllyel rendelkező hulladéklerakón kell elhelyezni, és a hulladékokat csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezet szállíthatja el.

A tervezési területen hulladékot – tekintet nélkül annak veszélyességére – elhelyezni, lerakni, tárolni tilos.

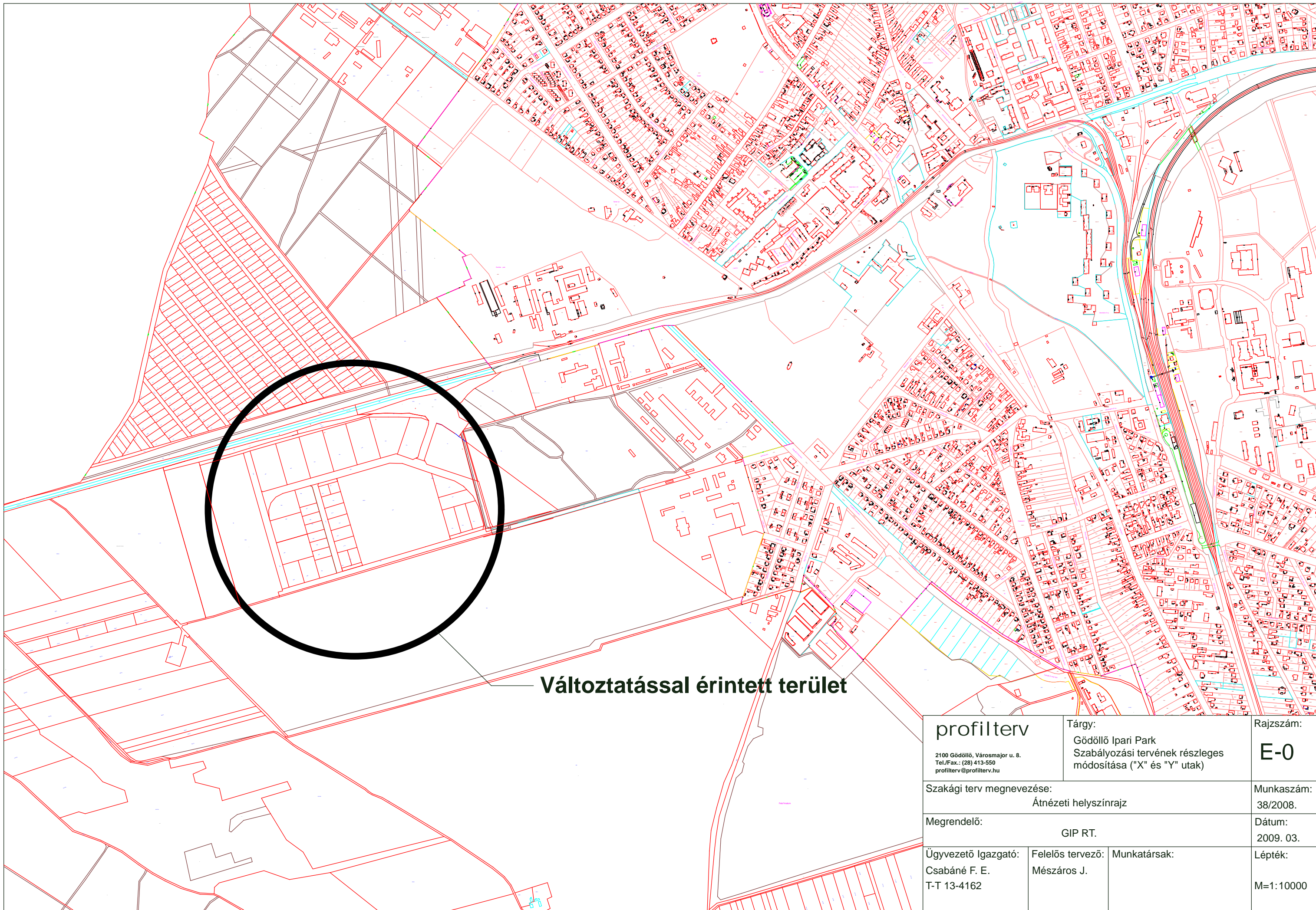
Gondoskodni kell olyan területek kijelöléséről hulladéksziget, szelektív hulladék gyűjtőhely működését biztosítja.

III. Zajvédelem

A szabályozással érintett területen gazdasági termelő tevékenységek megkezdésére, és építmények lehelyezésére vonatkozó engedélyekhez – külön figyelmet fordítva a szállítási forgalomból eredő környezeti hatásokra – a Felügyelőség szakhatósági hozzájárulást (külön rendeletben meghatározott esetekben környezetvédelmi engedélyt) ad ki, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényben, illetve a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendeletben előírt követelmények érvényre juttatására.

IV. Táj- és természetvédelem

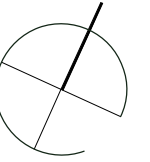
A terület már szabályozott. A telkeken belül pedig a hatályos előírásoknak megfelelő nagyságú zöldterület arányt kell kiszabályozni.



Változtatással érintett terület

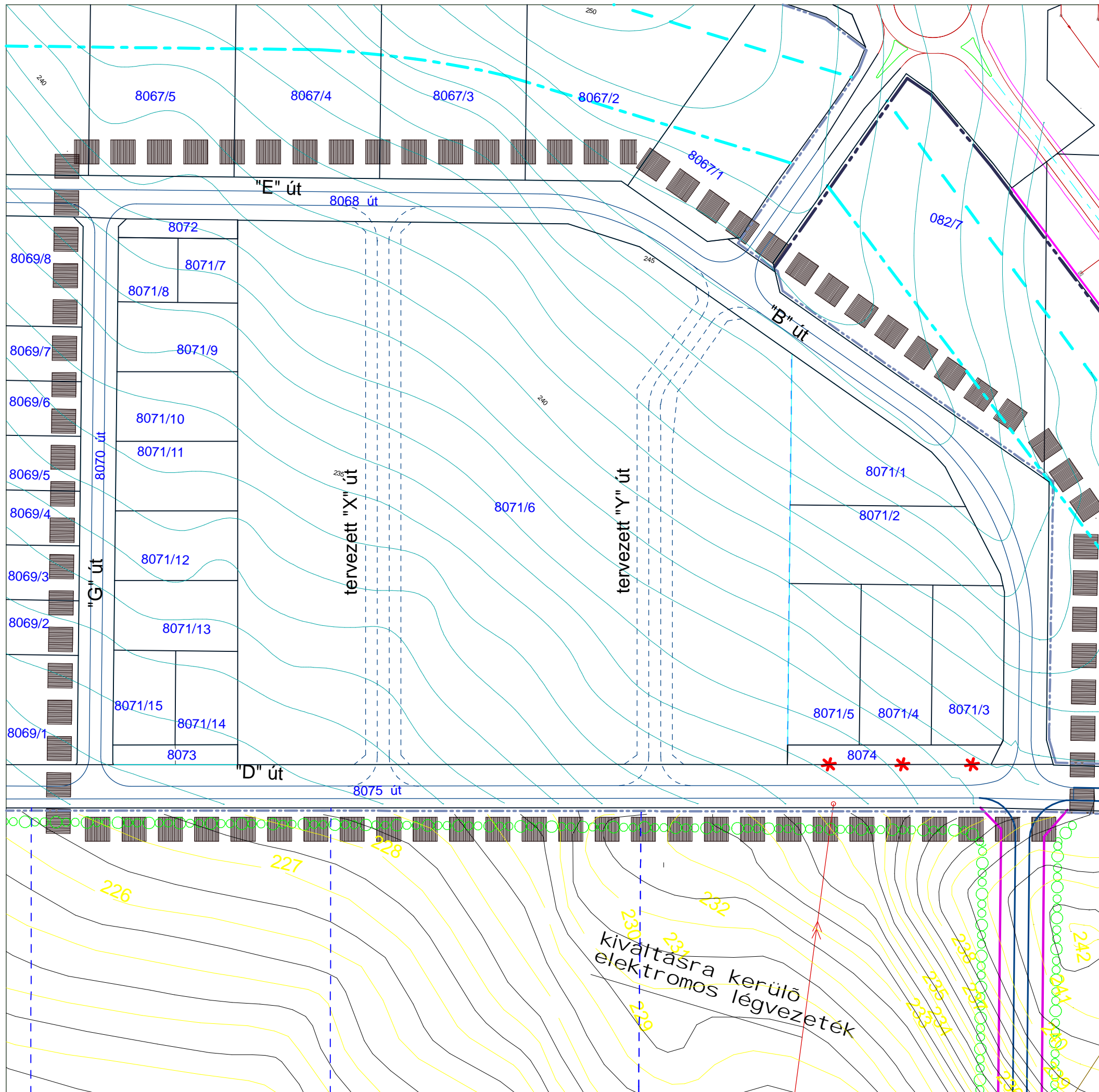
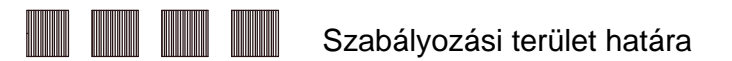
profilterv <small>2100 Gödöllő, Városmajor u. 8. Tel./Fax.: (28) 413-550 profilterv@profilterv.hu</small>		Tárgy: Gödöllő Ipari Park Szabályozási tervének részleges módosítása ("X" és "Y" utak)	Rajzszám: E-0
Szakági terv megnevezése: Átnézeti helyszínrajz			Munkaszám: 38/2008.
Megrendelő: GIP RT.			Dátum: 2009. 03.
Ügyvezető Igazgató: Csabáné F. E. T-T 13-4162	Felelős tervező: Mészáros J.	Munkatársak:	Lépték: M=1:10000

Gödöllő Ipari Park Szabályozási terve



Tervezési alaptérkép M=1:2000

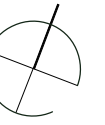
Jelmagyarázat:



Készült az Állami Földhivatali alapadatok felhasználásával

profilterv <small>2100 Gödöllő, Városmajor u. 8. Tel.: (28) 413-550 Fax.: (28) 415-347 profilterv@profilterv.hu</small>	Tárgy: Gödöllő Ipari Park Szabályozási terve	Rajzszám: E-1
	Szakági terv megnevezése: Tervezési alaptérkép	
Megrendelő: GIP RT.	Munkaszám: Dátum: 2009. 03.	
Ügyvezető Igazgató: Csabáné F. E.	Felelős tervező: Mészáros J.	Munkatársak: Lépték: M=1:2000 Szerkesztő:

Gödöllő Ipari Park Szabályozási terve



Út és csapadékvízvezetés terve M=1:2000

Kötelező szabályozási elemek:

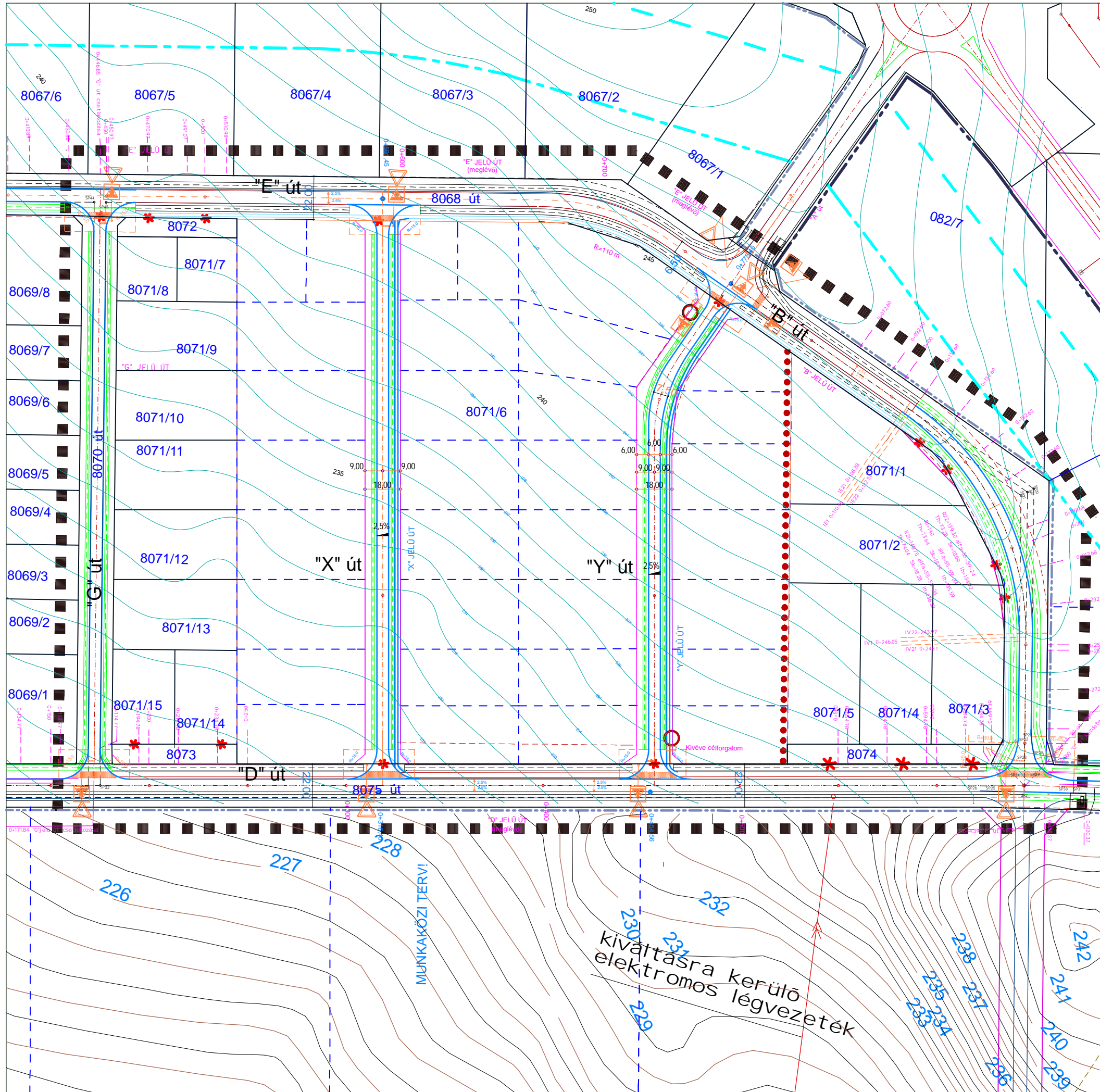
- ■ ■ ■ ■ ■ Szabályozási terület határa
- ● ● ● ● ● Övezethatár
- Meglévő belterületi határ
- - - - - Tervezett belterületi határ
- Szabályozási vonal
- Tervezett út
- Meglévő útburkolat
- - - - - Országos közút védőövezetének határa
- - - - - Egyeztetési kötelezettségű védősáv (Közútkezelő)

Irányadó szabályozási elemek:

- Meglévő telekhatár
- * * — Megszüntetésre javasolt telekhatár
- - - - - Javasolt telekhatár

Tervezett út:

- szabályozási vonal
- járda
- árok
- útburkolat széle
- úttengely
- útburkolat széle
- árok
- szabályozási vonal



profilterv

2100 Gödöllő, Városmajor u. 8.
Tel.: (28) 413-550 Fax.: (28) 415-347
profilterv@profilterv.hu

Tárgy:
Gödöllő Ipari Park Szabályozási tervének részleges módosítása ("X" és "Y" utak)

Rajzszám:

U-1

Szakági terv megnevezése:
Út és csapadékvízvezetés terve

Munkaszám:
38/2008.

Megrendelő:
GIP RT.

Dátum:
2009. 03.

Ügyvezető Igazgató:
Csabáné F. E.

Felelős tervező:
Györök I.

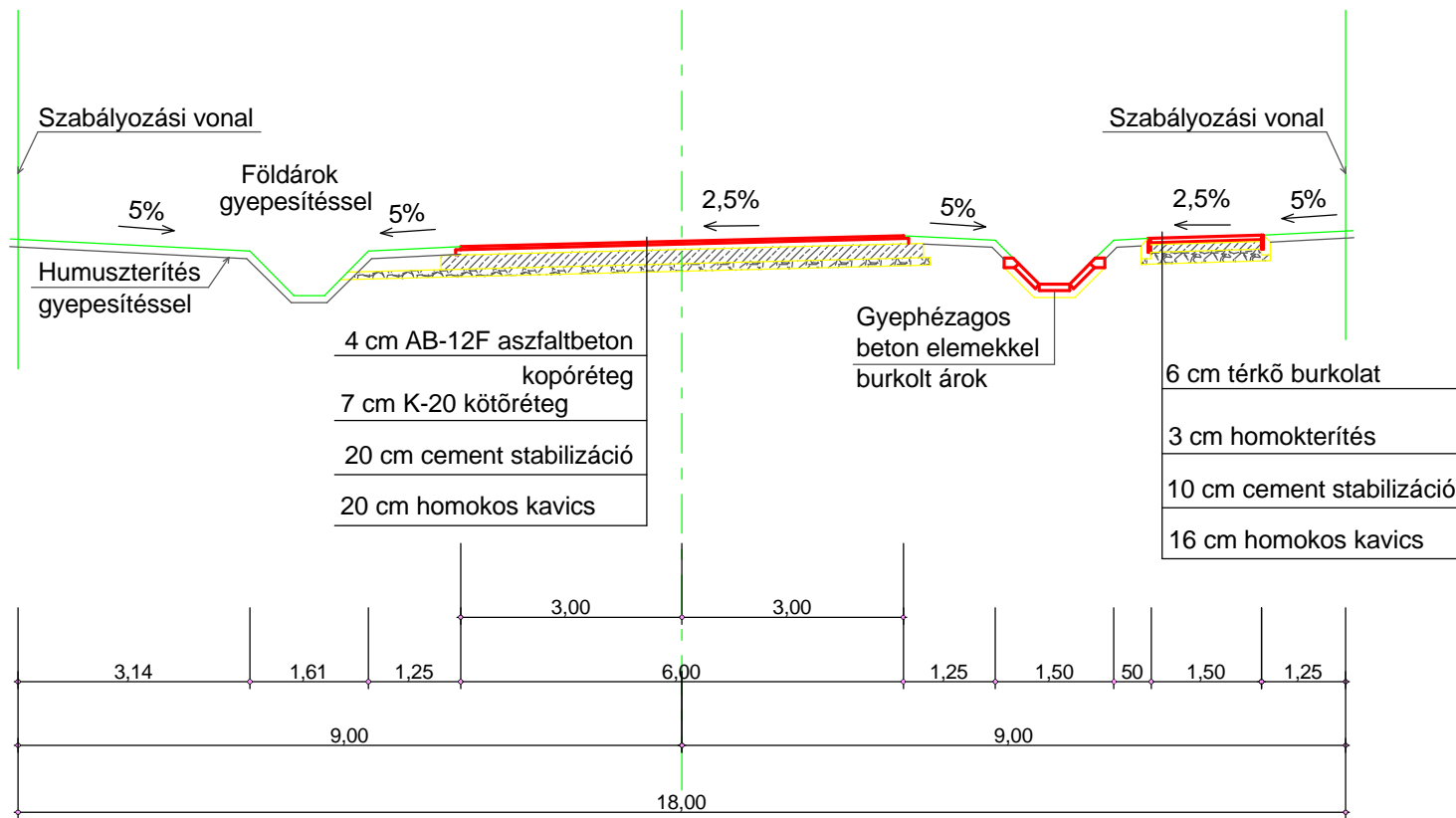
Munkatársak:

Lépték:
M=1:2000

Szerkesztő:

MUNKAKÖZI TERV!

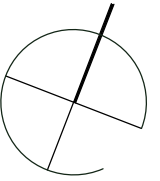
kiváltásra kerülő elektromos légvezeték



"X" ÉS "Y" JELŰ UTAK MINTAKERESZTSZELVÉNYE

profil terv		Tárgy: Gödöllő Ipari Park Szabályozási tervének részleges módosítása ("x" és "y" utak)	Rajzszám: U-2
2100 Gödöllő, Városmajor u. 8. Tel.: (28) 413-550 Fax.: (28) 415-347 profilterv@profilterv.hu		Szakági terv megnevezése: Utak mintakeresztmetszelvénye	Munkaszám: 38/2008
Megrendelő: GIP RT.		Dátum: 2009. 03.	
Ügyvezető Igazgató: Csabáné F. E.	Felelős tervező: Györík I.	Munkatársak:	Lépték: M=1:100
			Szerkesztő:

Gödöllő Ipari Park Szabályozási terve



Víz- és gázellátás, szennyvízelvezetés terve M=1:2000

Kötelező szabályozási elemek:

- Szabályozási terület határa
- Övezethatár
- Meglévő belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Szabályozási vonal
- Tervezett út
- Meglévő útburkolat
- Országos közút védőövezetének határa
- Egyeztetési kötelezettségű védősáv (Közútkezelő)

Írányadó szabályozási elemek:

- Meglévő telekhatár
- Megszüntetésre javasolt telekhatár
- Javasolt telekhatár

Tervezett közművezetékek:

- tervezett D160KMPVC vízvezeték
- tervezett gravitációs szennyvízvezeték
- tervezett D90 PE gázvezeték

Meglévő közművezetékek:

- üzemelő D160 PE gázvezeték
- üzemelő D160KMPVC vízvezeték
- üzemelő D200 KGPVC szennyvízcsat. gerincvezeték

profilterv

2100 Gödöllő, Városmajor u. 8.
Tel.: (28) 413-550 Fax.: (28) 415-347
profilterv@profilterv.hu

Tárgy:
Gödöllő Ipari Park
Szabályozási tervének részleges
módosítása ("X" és "Y" utak)

Rajzszám:

K-1

Szakági terv megnevezése:
Víz- és Gázellátás, Szennyvízelvezetés terve

Munkaszám:
38/2008.

Megrendelő:
GIP RT.

Dátum:
2009. 03.

Ügyvezető Igazgató:
Csabáné F. E.

Felelős tervező:
Prókai P.

Munkatársak:

Lépték:
M=1:2000

Szerkesztő:

