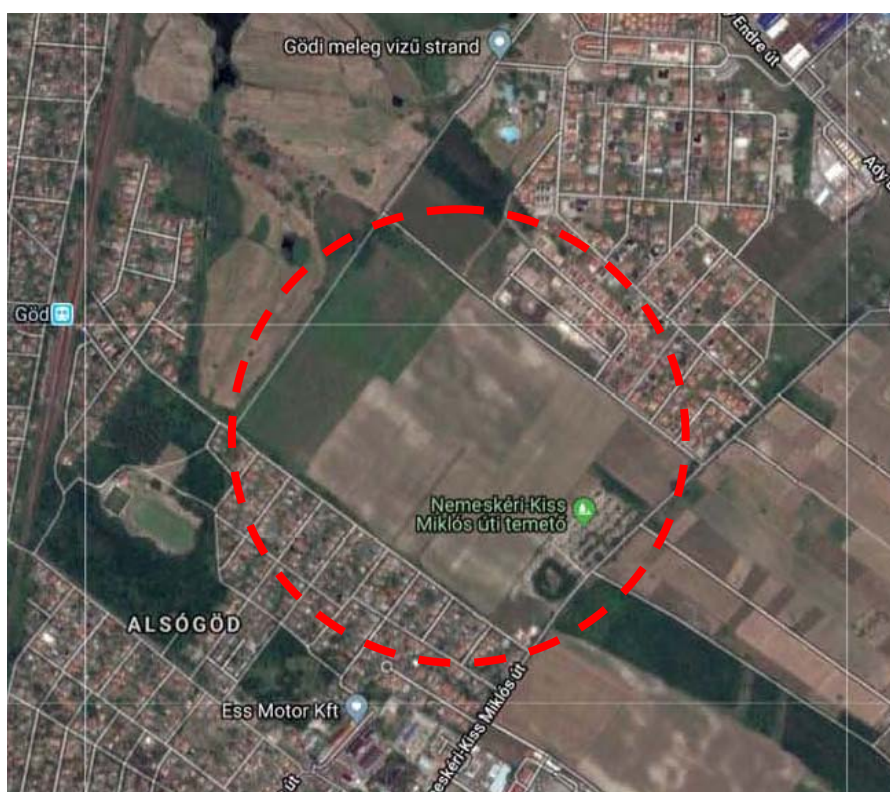


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Göd Város Temető-tábla területére vonatkozóan



2018. JÚLIUS

MEGBÍZÓ:

ATID Ingatlanhasznosító Kft.
1052 Budapest, Váci utca 12. I. em. 4.

ÖSSZEÁLLÍTOTTA:



Csarkóné Kelemen Ágnes
terület-, és településrendező tervező
TR 01-0760, TT/1 01-0760



Archi-Profil

ARCHI-PROFIL Építész, Tervező Bt.
1191 Budapest, Lehel u. 23.
Tel/fax: 06-1-377-8853
Mobil: +36 20 344-4910
e-mail: archi_profilbt@t-online.hu

Tartalomjegyzék

| | |
|---|-----------|
| Bevezetés | 4 |
| 1.1. Az érintett terület rövid bemutatása | 4 |
| 1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása | 10 |
| 1.2.1. A tervezett módosítások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása..... | 10 |
| 1.2.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata, a területre vonatkozó magasabb szintű területrendezési tervek..... | 11 |
| 1.3. Beépítési terv | 19 |
| 1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása | 23 |
| 1.5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására | 25 |
| 1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye | 29 |
| 1.6.1. Közlekedés | 29 |
| 1.6.2. Közműfejlesztés | 34 |
| 1.6.3. Humán infrastruktúra | 41 |
| 1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai..... | 43 |
| 1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei | 46 |

BEVEZETÉS

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) a telepítési tanulmány fogalmát és készítésének szükségességét az alábbiakban határozza meg:

2.§ 9. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

- a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,
- b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy
- c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

Jelen telepítési tanulmányterv Göd Város Temető-tábla településrészre vonatkozóan készül településrendezési szerződés előkészítéséhez, valamint a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez.

A telepítési tanulmányterv célja, hogy a szóban forgó ingatlanokra a településszerkezeti terv szerint tervezett településközpont vegyes terület és kertvárosias lakóterület szabályozásra kerüljön.

A tanulmány megfelelő kiindulópontja lehet a tárgyi ingatlanok beépítési feltételei rendezésének és a végleges építészeti program kialakításának, valamint kiindulási alapot szolgáltat Göd településrendezési eszközeinek módosítására.

Jelen tanulmányterv a Kormányrendelet 7. mellékletének figyelembevételével készült.

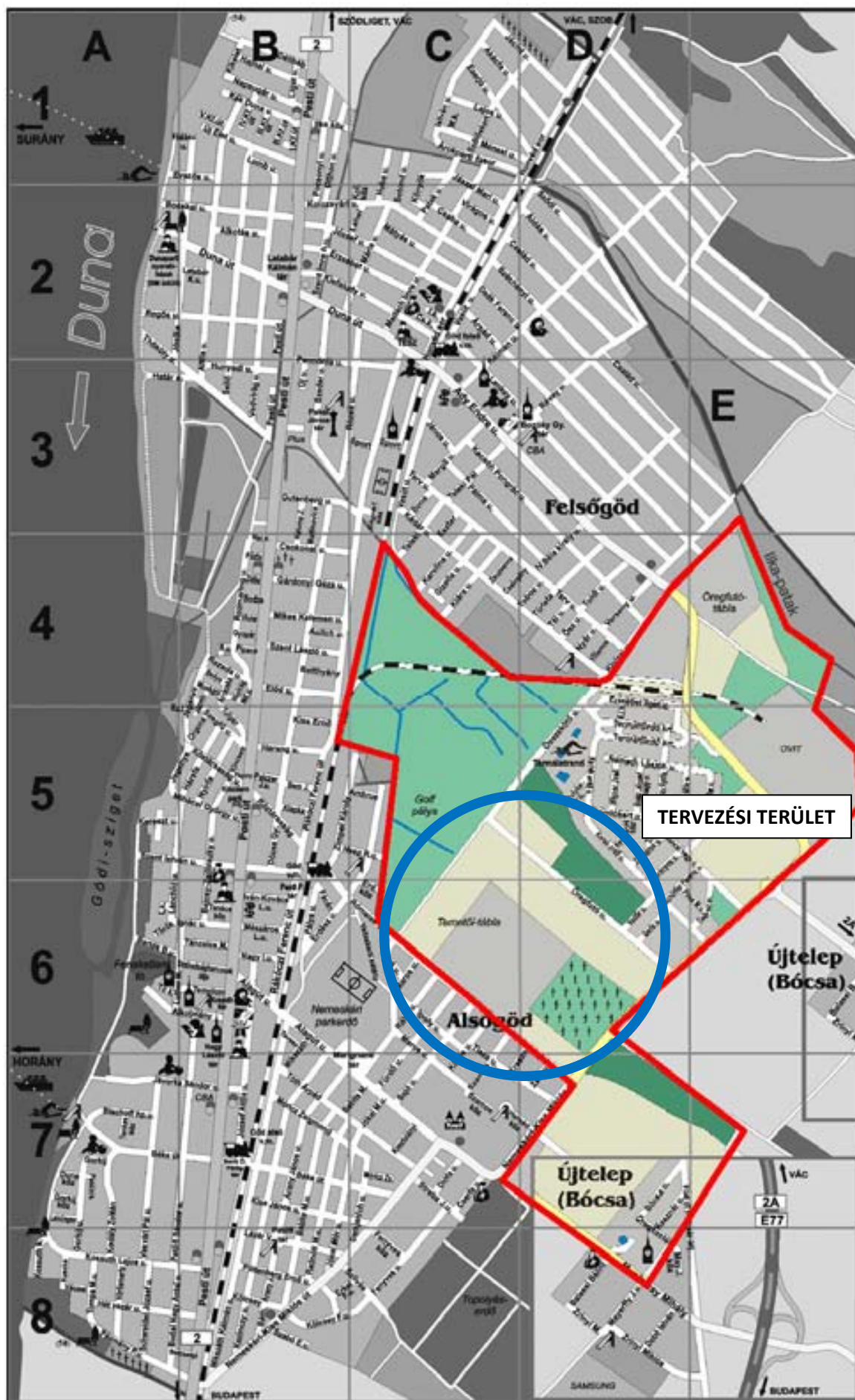
1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

Az érintett - ún. Temető-tábla - terület Göd város Oázis elnevezésű városrészének szomszédságában található.

Az Oázis elnevezésű városrész Göd változatos területhasználattal jellemezhető, folyamatosan változó keleti településrésze. A városrész megközelítése a 2. sz. főútról a városban található négy vasúti átjárón át, illetve az M2 gyorsforgalmi útról a Bócsa nevű településrészen át történhet. Tömegközlekedési kapcsolata fejlesztés előtt áll, jelenleg a helyi buszjáratokkal közelíthető meg a bölcsőde.

A városrész nyugati, vasúttal határos részén, a belterület szívében természeti területekkel tarkított 60 ha-os terület, a volt golfpálya található. E terület szomszédságában fekszik a város tulajdonát képező, 1988-tól üzemelő termálstrand, amelynek bővítési lehetőségei erősen korlátozottak a közelmúltban beépült környező területek miatt.

A városrész keleti része a nagyarányú lakóterületi fejlesztéseknek köszönhetően a város legintenzívebben beépült, illetve beépülő területe. Az új lakóterületen nem alakultak ki zöldterületek és elmaradt az újonnan beépülő terület központjának tudatos kiépítése, hiányoznak a városrészt ellátó intézmények és kereskedelmi létesítmények, illetve ezek helybiztosítása. A lakóterület-fejlesztéssel egy időben nem indult meg a kereskedelmi tevékenység és az intézmények fejlesztése, kivétel a bölcsőde megépítése.



A megindult építkezésekhez délről kapcsolódóan további lakóterület-fejlesztések várhatók a jelenleg tervezett fejlesztéssel érintett – ún. Temető-tábla – területén.

A terület egy részén intézmények és kereskedelmi létesítmények elhelyezésére is nyílik lehetőség, biztosítva ezzel a tágabb lakókörnyezet igényeinek kielégítését is.

A lakóterületek közvetlen szomszédságában, a városrész északkeleti részén fekszik az Országos Villamostávvezeték Zrt. ipari telephelye. A településrendezési terv szerint ugyancsak e városrész beépítetlen, külső keleti területei adhatnak otthont a jövőben a településen megtelepedni kívánó, zavaró hatással nem bíró vállalkozások telephelyeinek.

Ebben a városrészben található továbbá Göd Nemeskéri-Kiss Miklós úti temetője is.

A lakóterületek közvetlen szomszédságában, a városrész északkeleti részén fekszik az Országos Villamostávvezeték Zrt. ipari telephelye. A településrendezési terv szerint ugyancsak e városrész beépítetlen, külső keleti területei adhatnak otthont a jövőben a településen megtelepedni kívánó, zavaró hatással nem bíró vállalkozások telephelyeinek.

Ebben a városrészben található továbbá a város egyik temetője is.

A szóban forgó Temető-tábla területe a hatályos településszerkezeti terv szerint településközpont vegyes és kertvárosias lakóterület. A terület elhelyezkedése, alakja, domborzati adottságai valamint közúti megközelítése kedvező a tervezett fejlesztéshez.

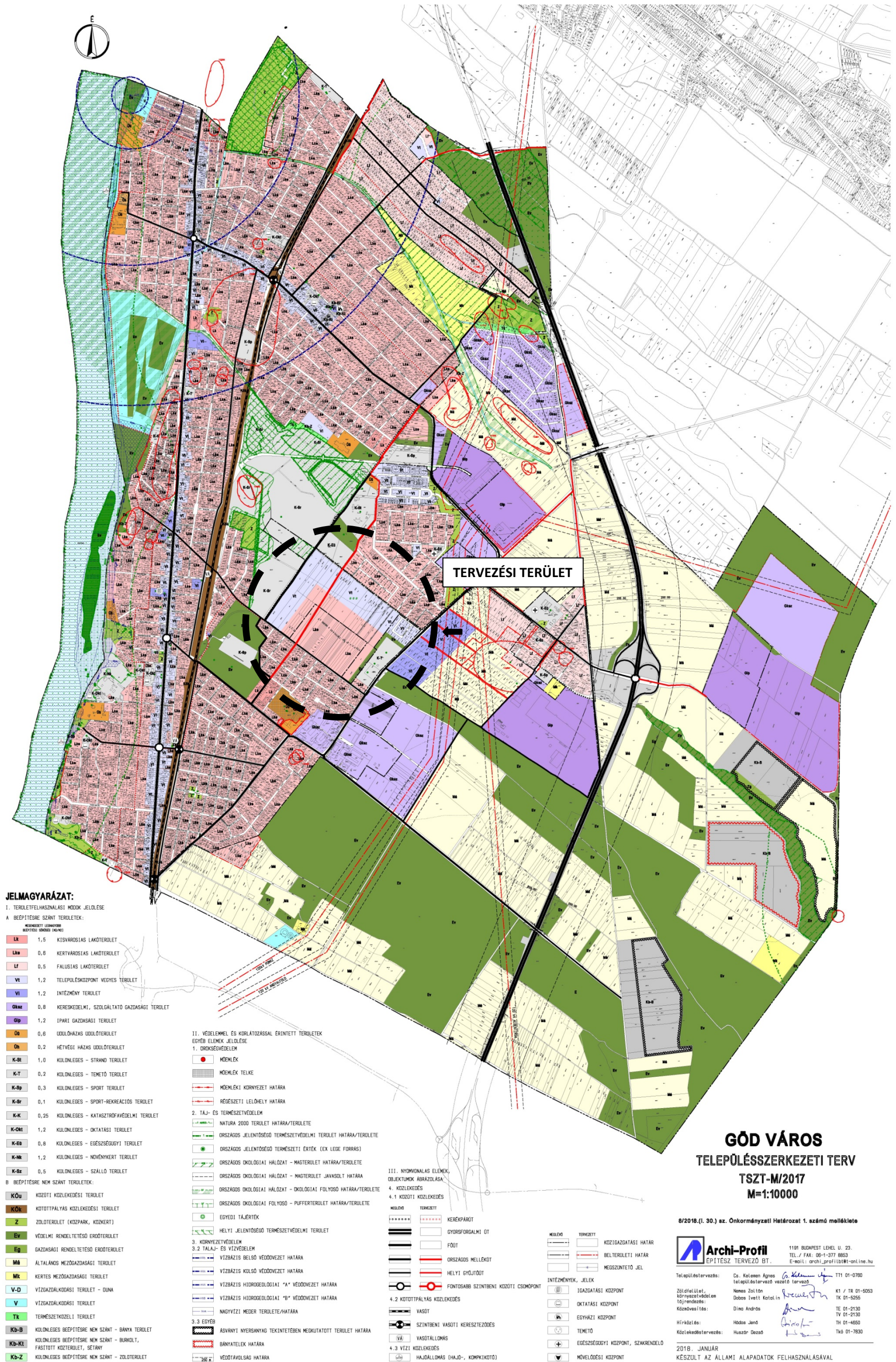
A tervezési terület jelenleg beépítetlen.

A tulajdonosoknak lehetőségük van a területre Szabályozási Tervet készíttetni az Önkormányzat egyetértésével. A Szabályozási Terv készítését településrendezési szerződés alapján lehet megvalósítani, melynek melléklete a Telepítési tanulmányterv. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 15. § alapján Telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés előkészítéséhez, építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez. A Telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Kormányrendelet 7. melléklete határozza meg.

A területre vonatkozó hatályban lévő településrendezési eszközök:

- Göd Város 8/2018. (I. 30.) Ök. Határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve
- Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2018. (II. 1.) önkormányzati rendeletével módosított 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelete

Göd Város Szabályozási Terve (Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2018. (II. 1.) önkormányzati rendeletével módosított 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet melléklete) szerint a szóban forgó területre vonatkozóan a szabályozást az SZT 11. és SZT 15 jelű tervlapok tartalmazzák.



GÖD VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
TSZT-M/2017
M=1:10000

8/2018.(I. 30.) sz. Önkormányzati Határozat 1. számú melléklete

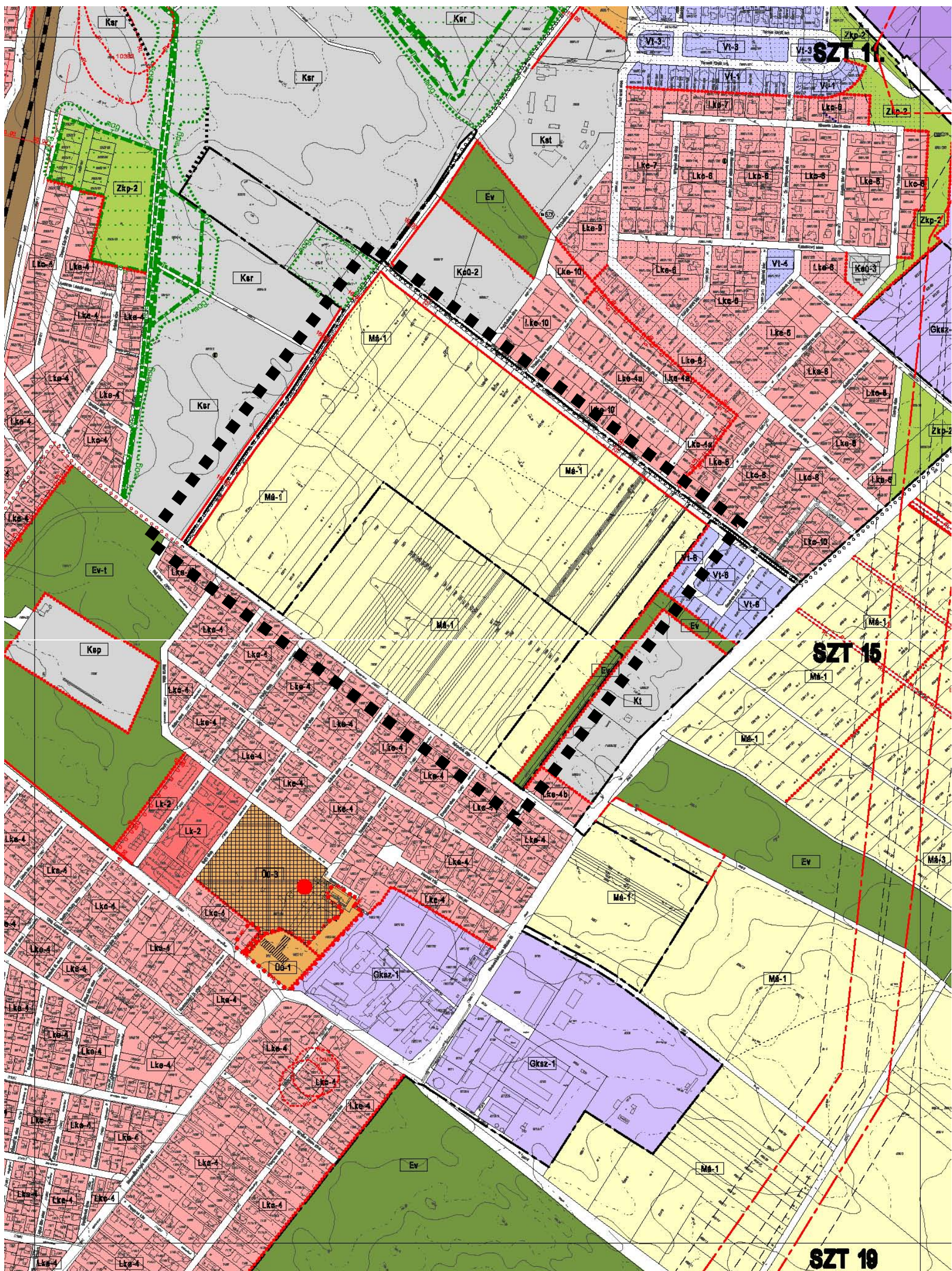
Archi-Profil
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ BT.
1191 BUDAPEST LEHEL U. 23.
TEL / FAX: 06-1-377 8853
E-mail: archi.profil@t-online.hu

Településtervezés: Cs. Kálmán Ágnes
Zöldfelület, környezetvédelem, tájrendezés: Nemes Zoltán
Köznevelés: Dobos Ivett Katalin
Hírközlés: Dima András
Közelélektervezés: Hódos János
Húzó: Dezső
TT1 01-0780
K1 / TR 01-5053
TK 01-5255
TE 01-2130
TH 01-4650
TK6 01-7830

2018. JANUÁR
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Göd Város hatályos 8/2018. (I. 30.) Ök. Határozattal elfogadott TSZT-M/2017 rajszámú Településszerkezeti Terve a tervezési terület jelölésével

2018. július 8



Kivonat a hatályos SZT 11 és SZT 15 szabályozási tervlapokról

1.2. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

1.2.1. A tervezett módosítások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A hatályos településfejlesztési koncepció általános céljai:

1.) Identitástudat kialakítása

- Településkép alakítása, egyénivé formálása – fő utca, központok revitalizációja
- A település „használata”, programok, rendezvények, lakossági aktivitás

2.) Saját megélhetés biztosítása

- Környezetkímélő, „lágymű” ipar betelepítése (a helyben foglalkoztatottság egyik ága)
- Turizmus háttér-szolgáltatási hálózatának fejlesztése (foglalkoztatottság másik ága)

3.) Épített környezet

- Nyugodt ligetes kialakítású csendes kertváros, az „alvóvárosi” jelleg megőrzésével
- A jó természeti adottságok kiaknázása (sportolás, rekreációs igények kiszolgálása)

| Probléma területek fő témák | Kiegészítések, megjegyzések |
|--|--|
| VÁROSSZERKEZET | <ul style="list-style-type: none"> • Fejlesztési területek szétaprózzák a területeket • Fő-, és alközpontok hiánya • Területek funkcionális definiálása |
| A település főbb közlekedési útvonalain a kiskereskedelmet elősegítő szabályozás kialakítása, és az intenzív lakóterületek megjelenésének megakadályozása. A településen változatos lakóterületi kínálat kialakítása, megfelelő zöldfelület és a lakosság igényeit maximálisan kiszolgáló központok kijelölésével. A településrészeket összekötő területek funkcióváltása, illetve a rekreációs területek megfelelő kialakítása. | |
| TERVEZÉS / MONITORING | <ul style="list-style-type: none"> • A menedzsment és az irányítás működési problémáiból adódóan a hosszú távú stratégiai tervezés hiányzik a településen • Hiányos a felügyeleti jogkör gyakorlása |
| Mielőbbi szabályozási kérdések tisztázása, kialakítása. | |
| TELEPÜLSMENEDZSMENT | <ul style="list-style-type: none"> • Civilek – közigazgatás közötti együttműködés hiánya, problémái • Nincs koordinátor |
| Közösségi terek kialakítása, megfelelő érdekérvényesítői, beszélgetői fórumokra lehetőség biztosítása. | |
| KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA | <ul style="list-style-type: none"> • A 2/A út problémái (bekötés, forgalom elvezetése) • Belső úthálózat, Gyalogos közlekedés |
| Szomszédsági egységek, vegyes használatú, csillapított zónák, kerékpár utak kialakítása, megfelelő parkolási rend biztosítása. | |
| VÁROSIRÁNYÍTÁS | <ul style="list-style-type: none"> • Hiányzik a kétoldalú kommunikáció • A politikai döntéshozók kapcsolata, érdekegyeztetés hiánya |
| Közösségi terek kialakítása, megfelelő érdekérvényesítői, beszélgetői fórumokra lehetőség biztosítása. | |
| TURIZMUS HÁTTÉR SZOLGÁLTATÁSI RENDSZER | <ul style="list-style-type: none"> • Az igények változását nem követte a kínálat |
| A településszerkezeti tervben számos rekreációt biztosító terület kijelölése, átminősítése a lakossági igényeknek megfelelően, a zsúfoltság, túlépítés elkerülése, és a változatos lehetőségek érdekében. | |
| KÖZÖSSÉGI TEREK /VÁROSKÖZPONT (funkcionális, építészeti kialakítás) | <ul style="list-style-type: none"> • Egységes, több igényt kielégítő intézményi központ • Találkozó helyek, közösségi programokra alkalmas helyek |

A főbb utak mentén a kiskereskedelem erősítése, illetve a gyermek és egyéb intézményterületek átminősítése nagyobb zöldfelület elérése, túlépítés elkerülése érdekében.

VÁROSI MINŐSÉGVÁLTÁS

- Közterületek, közösségi terek

Minőségi utak kialakítása, gyalogos útvonalak kijelölése forgalomcsökkentéssel egyidejűleg, kerékpár utak kijelölése, építése.

A hatályos településfejlesztési koncepció nyugodt ligetes kialakítású csendes kertvárosi jelleg megőrzését irányozza elő, ugyanakkor a településen változatos lakóterületi kínálat kialakítása, megfelelő zöldfelület és a lakosság igényeit maximálisan kiszolgáló központok kijelölése is általános cél.

A Temető-tábla területén mindkét településfejlesztési célt figyelembe véve tervezett a terület szabályozása, tehát a tervezett fejlesztés összhangban van a hatályos településfejlesztési koncepcióval.

1.2.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata, a területre vonatkozó magasabb szintű területrendezési tervek

Országos Területrendezési Terv (OTrT)

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTrT törvény) előírásait a településrendezési tervekkel való összhang megteremtése érdekében be kell tartani.

A törvény 2. számú rajzi melléklete, az Ország Szerkezeti Terve szerint Göd város települési térségét

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vegyes területfelhasználású térség
- vízgazdálkodási térség

veszi körül.

Jelmagyarázat

ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

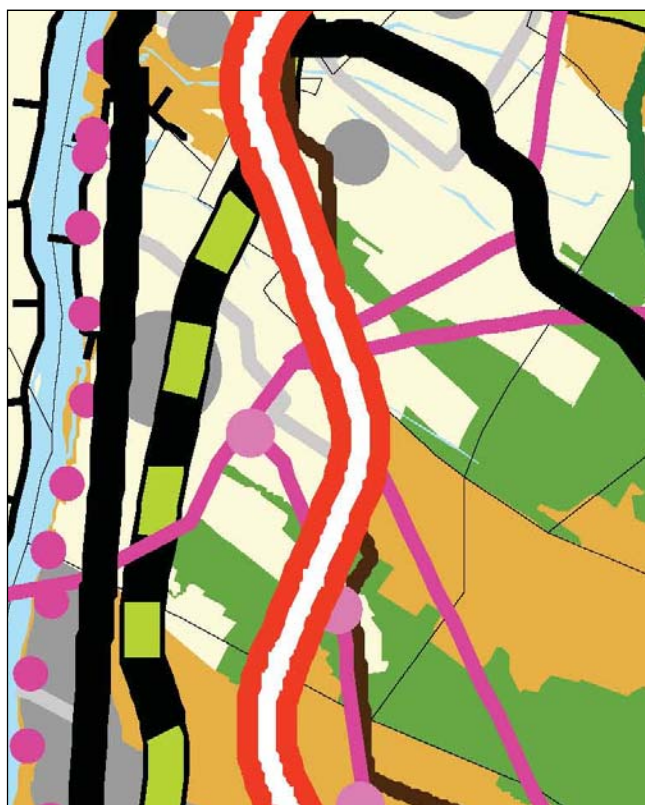
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vegyes területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség

Települési térség

- 1000 ha feletti
- 750 - 1000 ha közötti
- 500 - 750 ha közötti
- 100 - 500 ha közötti
- 100 ha alatti

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA- HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

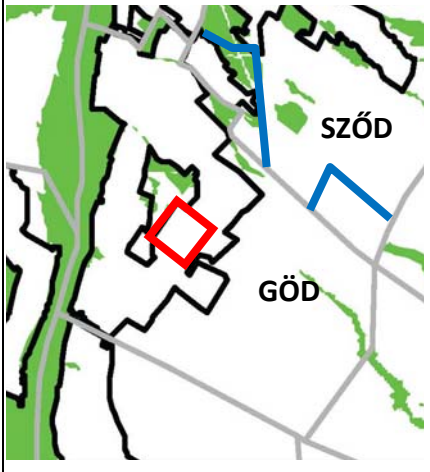

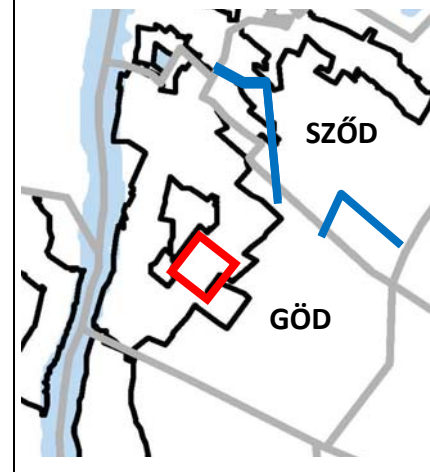
- Országos jelentőségű közlekedési hálózati és egyedi építmények
- Gyorstörzsi út
- Főút
- Nagy sebességű vasútvonal
- Egyéb országos közlekedési vasúti pálya
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér
- Egyéb kereskedelmi repülőtér
- Egyéb kereskedelmi repülőtér
- Közös felhasználású, katonai és polgári repülőtér
- Közös felhasználású repülőtér
- Országos kerékpárútvonal-hálózati elemek
- Országos jelentőségű kikötő
- Határkikötő
- Országos jelentőségű energetikai hálózati és egyedi építmények
- Atomerőmű
- Egyéb erőmű

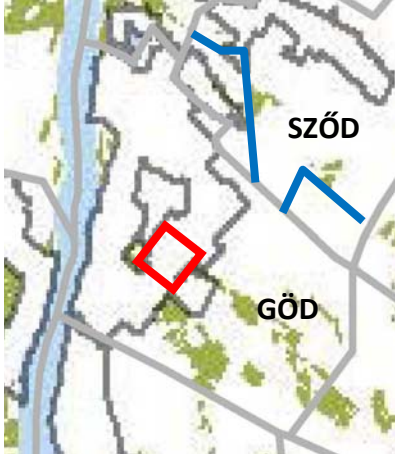
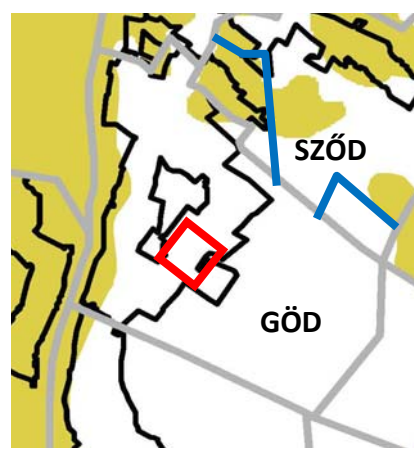
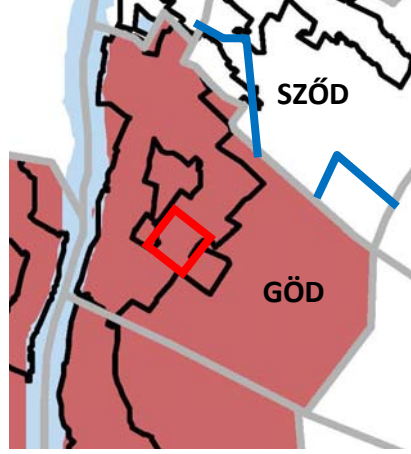
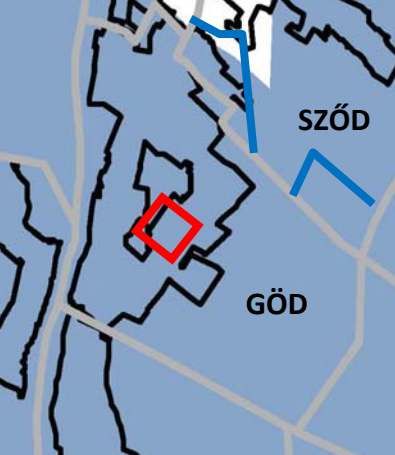
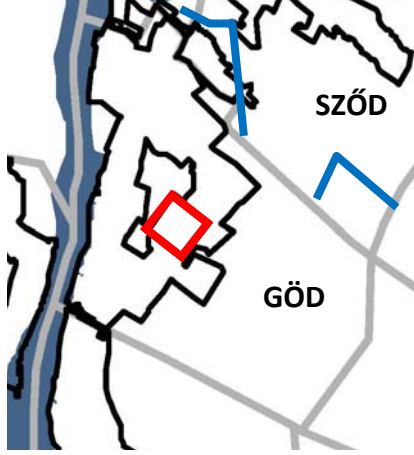



2. számú melléklet
Az Ország Szerkezeti Terve

Az OTrT térségi övezetei és Göd, valamint a tervezési terület érintettsége:

| | | Göd Város területének érintettsége | Tervezési terület érintettsége |
|-----|---|------------------------------------|--------------------------------|
| | OTrT Országos övezetek | | |
| 3/1 | Országos ökológiai hálózat övezete | + | - |
| 3/2 | Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete | - | - |
| 3/3 | Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete | - | - |
| 3/4 | Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete | + | - |
| 3/5 | Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete | + | - |
| 3/6 | Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete. | + | + |
| 3/7 | Országos vízminőség-védelmi terület övezete | + | + |
| 3/8 | Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete | + | - |
| 3/9 | Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete | - | - |

| | | |
|--|---|---|
| 3/1. számú melléklet Országos ökológiai hálózat övezete – az övezet a közigazgatási területet érinti, de a tervezési területet nem érinti | 3/2. számú melléklet Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete – az övezet a közigazgatási területet nem érinti, így a tervezési területet sem érinti | 3/3. számú melléklet Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete – az övezet a közigazgatási területet nem érinti, így a tervezési területet sem érinti |
|  |  |  |
| Jelmagyarázat ■ Országos ökológiai hálózat övezete Alaptérképi elemek Országhatár Megyehatár Közigazgatási határ Települési térség | Jelmagyarázat ■ Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete Alaptérképi elemek Országhatár Megyehatár Közigazgatási határ Települési térség ■ Vízfelület, vízfolyás | Jelmagyarázat ■ Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete Alaptérképi elemek Országhatár Megyehatár Közigazgatási határ Települési térség ■ Vízfelület, vízfolyás |

| | | |
|--|--|---|
| <p>3/4. számú melléklet Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete – az övezet a közigazgatási területet érinti, de a tervezési területet nem érinti</p> | <p>3/5. számú melléklet Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete – az övezet a közigazgatási területet érinti, de a tervezési területet nem érinti</p> | <p>3/6. számú melléklet Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete – az övezet a teljes közigazgatási területet érinti, így a tervezési területet is érinti</p> |
|  |  |  |
| <p>Jelmagyarázat</p> <p>■ Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p> <p>Alaptérképi elemek</p> <p> Országhatár</p> <p> Megyehatár</p> <p> Közigazgatási határ</p> <p> Települési térség</p> | <p>Jelmagyarázat</p> <p>■ Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</p> <p>Alaptérképi elemek</p> <p> Országhatár</p> <p> Megyehatár</p> <p> Közigazgatási határ</p> <p> Települési térség</p> | <p>Jelmagyarázat</p> <p>■ Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete</p> <p>Alaptérképi elemek</p> <p> Országhatár</p> <p> Megyehatár</p> <p> Közigazgatási határ</p> <p> Települési térség</p> |
| <p>3/7. számú melléklet Országos vízminőség-védelmi terület övezete – az övezet a teljes közigazgatási területet érinti, így a tervezési területet is érinti</p> | <p>3/8. számú melléklet – Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete – az övezet a közigazgatási területet érinti, de a tervezési területet nem érinti</p> | <p>3/9. számú melléklet Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete – az övezet a közigazgatási területet nem érinti, így a tervezési területet sem érinti</p> |
|  |  |  |
| <p>Jelmagyarázat</p> <p>■ Országos vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p>Alaptérképi elemek</p> <p> Országhatár</p> <p> Megyehatár</p> <p> Közigazgatási határ</p> <p> Települési térség</p> | <p>Jelmagyarázat</p> <p>■ Nagyvízi meder területének övezete</p> <p>■ Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete</p> <p>Alaptérképi elemek</p> <p> Országhatár</p> <p> Megyehatár</p> <p> Közigazgatási határ</p> | <p>Jelmagyarázat</p> <p>■ Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete</p> <p>Alaptérképi elemek</p> <p> Országhatár</p> <p> Megyehatár</p> <p> Közigazgatási határ</p> <p> Települési térség</p> <p>— Vízfelület, vízfolyás</p> |

Az OTTr térségi övezeti tervek szerint az alábbi övezetek érintik Göd, temető-tábla területét, amely érintettség azonban a vonatkozó adatszolgáltatás alapján pontosítható:

Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete

14/B. § (1) *A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

A vonatkozó adatszolgáltatás szerint a Temető-tábla területén nem került lehatárolásra világörökségi és világörökségi várományos terület sem.

(2) *Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos területen:*

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek területe nem bővíthető,

Göd területén jelenleg nem tervezett új bányatelek létesítése és meglévő külszíni művelésű bányatelek területének bővítése sem.

c) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a kulturális és természeti örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

Országos vízminőség-védelmi terület övezete

15. § (1) *Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

(2) *Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.*

Göd településrendezési terveiben az illetékes szolgáltató adatszolgáltatása alapján a vízvédellel érintett területek kijelölésre kerülnek.

(3) *Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.*

Fentiek alapján tehát az OTTr térségi övezetei közül az Országos vízminőség-védelmi terület övezete érinti a szóban forgó területet. A vonatkozó előírások a továbbtervezés során betartandók.



Az Országos Erdőállomány Adattár részlete Göd, temető-tábla területére vonatkozóan

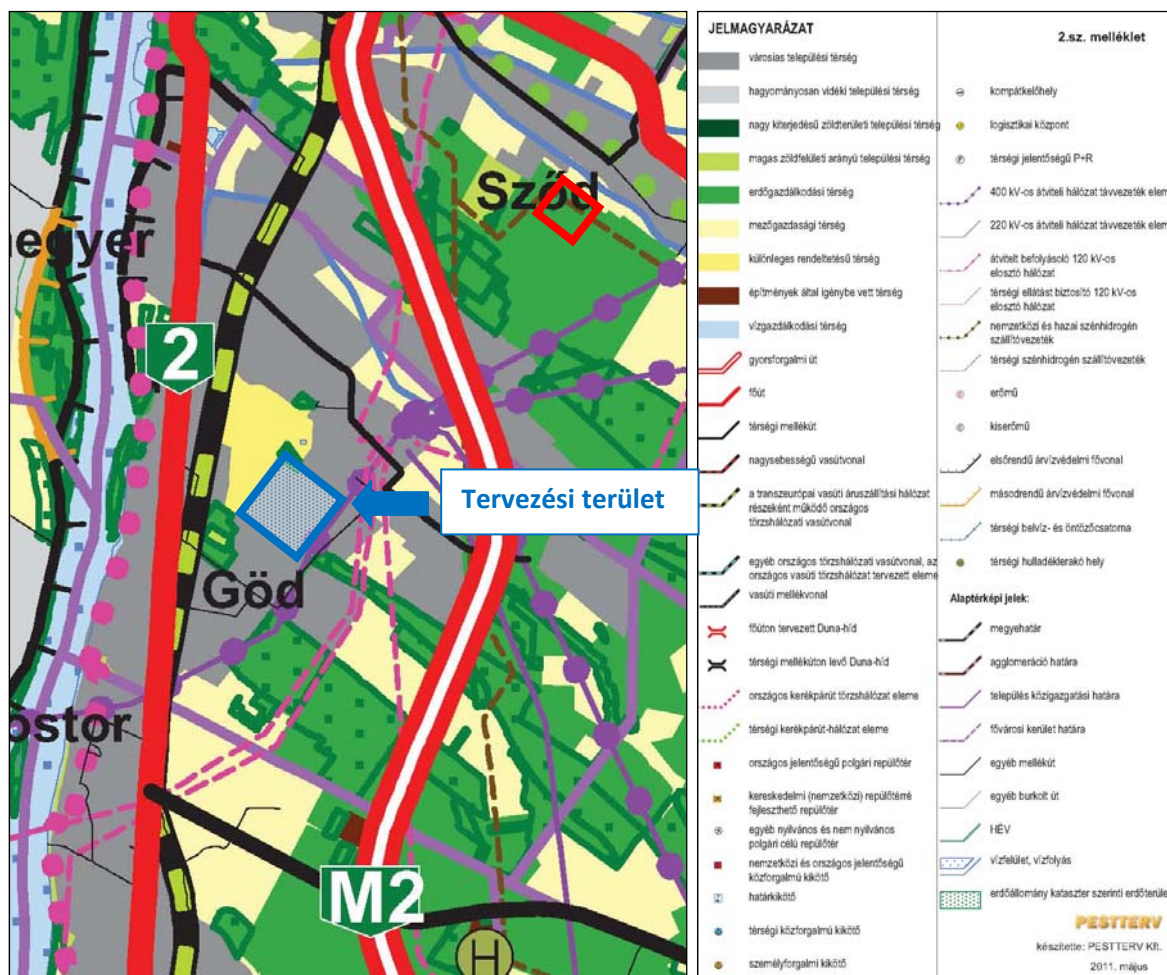
Göd Településszerkezeti Tervében tervezett, a telepítési tanulmányterv szerint javasolt módosítások a Temető-tábla területén nem érintenek az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott erdőterületet.

A tervezett beruházással összefüggésben nincs szükség erdőterületnek minősülő területek igénybevételeire.

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény a 2011. évi LXXXVIII. törvénnyel módosításra került. A törvény hatálya Budapestre és Pest megyének a Budapesti Agglomerációhoz tartozó településeire, illetve települési önkormányzataira terjed ki.

Göd a Budapesti Agglomeráció területéhez tartozó település.



A Szerkezeti Terv részlete Göd városra vonatkozóan

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének Göd közigazgatási területére vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriái a következők:

- városias települési térség
- magas zöldfelületi arányú települési térség
- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- különleges rendeltetésű térség
- vízgazdálkodási térség

A tervezési terület települési térség területére esik.

Göd város BATrT szerinti térségi területfelhasználását nem befolyásolja, nem módosítja.

A BATrT kiemelt térségi övezetek közül az alábbiak érintik Göd közigazgatási területét:

- 3.1 Magterület övezete
- 3.2 Ökológiai folyosó övezete
- 3.3 Puffer terület övezete

3.6 Erdőtelepítésre alkalmas/javasolt terület övezete

3.15 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

A kiemelt térségi övezetek közül az alábbiak nem érintik Göd közigazgatási területét:

3.16 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

3.18 Földtani veszélyforrás területének övezete

3.22 Honvédelmi terület övezete

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT)

3.1. sz. melléklet Magterület övezete

3.2. sz. melléklet Ökológiai folyosó övezete

3.3. sz. melléklet Puffer terület övezete

JELMAGYARÁZAT

- Magterület övezete
- Ökológiai folyosó övezete
- Puffer terület övezete

A tervezési területet egyik övezet sem érinti.



A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT)

3.5. sz. melléklet Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

3.6. sz. melléklet Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

JELMAGYARÁZAT

- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

A tervezési területet egyik övezet sem érinti.



A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT)

3.15. sz. melléklet Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

JELMAGYARÁZAT

-  Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
-  Kavicsbányászat által érintett terület

A tervezési területet az övezet nem érinti.



1.3. BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezési területen a telekalakítás során a feltáró utak kétféle szabályozási szélességgel tervezettek. 16 m-es szabályozási szélességgel két - a területen észak-déli irányban átmenő – út tervezett. Az egyéb kiszolgáló utak 13 m-es szabályozási szélességgel tervezettek.

A Temető-tábla területe nagyjából szabályos, téglalap alakú terület. A kiszolgáló utak vonalvezetése, a telkek kiosztása a merőleges utcarendszert követve a beépítési terven szabályos téglalap alakú telkek kialakítását eredményezi.

A kertvárosias lakóterületen kétféle teleknagyság tervezett, min. 720 m² vagy min. 900 m²-es telkek kerültek kialakításra. A kisebb telekméret esetén legfeljebb 2 lakás helyezhető el egy telken, lakásonként két személygépkocsi elhelyezését biztosítva. A 900 m²-es vagy annál nagyobb telkeken 4 lakásos lakóépületek elhelyezésére van mód, kivételes esetben – a szabályozási előírásokban meghatározottak szerint – maximum 6 lakás is elhelyezhető. 6 lakásos társasházak csak a 16 m széles utak mentén építhetők. Az építési övezetben lakások kialakítása esetén lakásonként 1,5 gépkocsi elhelyezését kell megoldani az építési telken belül. A kiszolgáló utak szabályozási szélessége az utcákban egy oldalon parkolóhelyek kialakítását is lehetővé teszi.

A településközpont vegyes területen lehetőség van lakások és egyéb - a szabályozási előírásokban felsorolt – funkciójú épületek elhelyezésére is.

Intézmények kialakítása a tervezési területet határoló utak mentén javasolt, így azok a lakóterület zavarása nélkül megközelíthetők a szomszédos tömbök lakóterületeiről.

A területen kialakítandó zöldterület és erdőterület sok lehetőséget rejt magában. Mindenképpen közösség formáló ereje lehet, szabadidős tevékenységek színterévé válhat és oldja a terület beépítését.

Az Önkormányzat részére biztosított parkot tervezettni kell és az Önkormányzat által jóváhagyott tervek alapján kell megvalósítani, lehetőleg a fásítással, füvesítéssel egyidejűleg. (világítás, öntözőrendszer, utcabútorok, játszótér stb.)

A zöldterületek füvesítését az útépitéseket követően el kell végezni.

A fásítást programszerűen javasolt végrehajtani előzetesen egyeztetett fafajták alkalmazásával az egységes utcakép kialakítása érdekében.

A szabályozási koncepció szerint azok a területek, ahol a terület tulajdonosai nem vesznek részt a terv elkészítésében, „szabályozással nem érintett területek” jelölést kaptak. A beépítési terv azonban a teljes Temető-tábla területére készült, a szabályozási érintettségtől függetlenül.

Az alábbi táblázatban a szabályozással érintett területeken, az egyes területrészekén maximálisan kialakítható lakásszám összefoglalása található.

A tervezett beépítés területi mérlege:

| Helyrajzi szám | Terület-nagyság jelenleg m ² | Tervezett zöldterület +erdőterület m ² | Tervezett Vt terület m ² Vt-900 | Tervezett Vt terület m ² Vt-2000 | Tervezett Vi terület m ² | Tervezett kertvárosias lakóterület m ² Lke-720 | Tervezett kertvárosias lakóterület m ² Lke-900 | Tervezett lakásszám, rendeltetési egység száma (db) | Kiszabályozott út terület m ² |
|------------------------|---|---|--|---|-------------------------------------|---|---|---|--|
| 7057-7088 | 8 2835 | - | - | - | 7 988 | | | | - |
| | | | | | | 2 5974 | | 36 x 2 = 72 | |
| | | | | | | | 2 6728 | 28 x 4 = 112 | |
| | | | | | | | 2810 | 2 x 5 = 10 | |
| Összesen | 8 2835 | - | - | - | 7 988 | 2 5974 | 2 9538 | 194 | 1 9335 |
| | | | | | | | | | |
| 7051-7056 037/4-6 | 4 6652 | - | - | - | - | 1 8220 | | 23 x 2 = 46 | |
| | | | | | | | 1 6518 | 18 x 4 = 72 | |
| | | | | | | | 1 405 | 1 x 5 = 5 | |
| Összesen | 4 6652 | - | - | - | - | 1 8220 | 1 7923 | 123 | 1 0509 |
| | | | | | | | | | |
| 037/47-037/61 | 4 3805 | - | 1 8292 | - | - | | | 20 x 4 = 80 | |
| | | | | | | 8277 | | 10 x 2 = 20 | |
| | | | | | | | 6113 | 6 x 4 = 24 | |
| | | | | | | | 1404 | 1 x 5 = 5 | |
| Összesen | 4 3805 | - | 1 8292 | - | - | 8277 | 7517 | 129 | 9719 |
| | | | | | | | | | |
| 037/70-74 037/79-80 | 8 0330 | 5150+2463 | - | 5910 | - | - | - | 1 x 30 = 30 | - |
| | | | | 9405 | | | | 2 x 24 = 48 | |
| | | | 1 1700 | | | | | 13 x 4 = 52 | |
| | | | 1 3605 | | | | | 11 x 5 = 55 | |
| | | | 8647 | | | | | 6 x 6 = 36 | |
| | | | | | | 3625 | | 5 x 2 = 10 | |
| Összesen | 8 0330 | 7613 | 3 3952 | 1 5315 | - | 3625 | - | 231 | 1 9825 |
| Mindösszesen | 25 3622 | 7613 | 5 2244 | 1 5315 | 7988 | 5 6096 | 5 4978 | 677 | 5 9388 |





1.4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A módosítás során elérendő cél: kertvárosias lakóterület és településközpont vegyes terület megvalósítása a településszerkezeti terv szerint erre kijelölt „Temető-tábla” területén.

A fejlesztéshez szabályozási terv készítése szükséges.

A megvalósításhoz – mivel területfelhasználás módosítás is történik – a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása is elengedhetetlen. Tekintettel arra, hogy viszonylag nagy kiterjedésű területre vonatkozó szabályozás és beépítés történik eddig beépítés nélküli területen, a településrendezési eljárás lefolytatására a teljes eljárás javasolt, amely átgondolt és mindenre kiterjedő, körültekintő tervezést és lebonyolítást eredményez.

Első lépésként Göd Város hatályos Településszerkezeti Tervének módosítására van szükség. A területfelhasználás alapvető rendszere nem változik, a területen hatályos településszerkezeti terv szerinti településközpont vegyes és kertvárosias lakóterület kerül kialakításra továbbra is. A tervezett állapot azonban annyi változást hoz, hogy az Önkormányzat részére a terület tulajdonosai intézményfejlesztés céljára területet biztosítanak, amely terület a meglévő lakóterülethez kapcsolódóan a Rómaiak útja mentén helyezkedik el az előzetes megbeszélések alapján. Az érintett terület a hatályos településszerkezeti terv szerint kertvárosias lakóterület, amely területfelhasználás a tervezett módosítás alapján településközpont vegyes területfelhasználásra változna, így a területen elhelyezhető épületek funkcióját, beépítési paramétereit tekintve nagyobb lehetőséget nyújtana az Önkormányzat számára. Változás továbbá a területfelhasználásban, hogy a terület észak-nyugati határán is településközpont vegyes terület tervezett, valamint a biológiai aktivitásérték szinten tartása, illetve a magasabb szintű terveknek való megfelelés biztosítása érdekében zöldterület, továbbá a temető melletti védelmi rendeltetésű erdőterület visszapótlására erdőterület kijelölése is történik.

A településszerkezeti terv módosítást követően kerülhet sor a terület szabályozására. A szabályozási terv készítését a különböző tulajdoni viszonyok megnehezítik. Ezért csak azok a területek kerülnek szabályozásra, amelyek tulajdonosai egyetértenek a tervezett úthálózat és a telekstruktúra kialakításával. A többi terület továbbra is szabályozás nélkül marad, azokat az Má-1 általános mezőgazdasági terület övezetének szabályai szerint lehet használni, beépíteni. A távlatban e területek tulajdonosai is élhetnek a szabályozási terv készítés lehetőségével, amennyiben a tulajdonukban lévő területeket kertvárosias lakóterületként és településközpont vegyes területként fejleszteni szeretnék.

A hatályos településszerkezeti tervben a tervezési területen található szerkezeti elemek továbbra is megmaradnak, a tervezett gyűjtőút nyomvonala a tervezett telekosztás szerint kis mértékben módosul, de a kezdő és a végpontja a területen ugyanaz marad, 16 méteres szabályozási szélességével biztosítja a terület forgalmának átvezetését.

1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

Kertvárosias lakóterület építési övezetei

..§ Lke-720 építési övezet

- (1) Az Lke-720 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) lakó- vagy üdülőépület,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (2) Az építési övezetben legfeljebb 2 rendeltetési egységből álló épületek helyezhetők el
- (3) Az építési övezetben a rendeltetési egységek egy épületben helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetben lakásonként 2 gépkocsi tárolásáról telken belül kell gondoskodni.

..§ Lke-900 építési övezet

- (1) Az Lke-900 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) lakó- vagy üdülőépület,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (2) Az építési övezetben 900-1400 m² közötti telekméret esetén legfeljebb 4 rendeltetési egységből álló épület helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben 1400 m² feletti telekméret esetén 5 rendeltetési egység, 1600 m² feletti telekméret esetén 6 rendeltetési egység helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben a rendeltetési egységek egy épületben helyezhetők el.
- (5) Az építési övezetben lakásonként 1,5 gépkocsi tárolásáról telken belül kell gondoskodni.

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J |
|---|-------------------|---------------------------|---|-----------------------------------|--------------|---|---|--|--|--|
| 1 | Az építési övezet | | Az építési telek | | | | | | | Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága |
| 2 | Övezeti jel | A beépítés jellemző módja | A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²) | A kialakítható új telek legkisebb | | A megengedett legnagyobb beépítettség % | A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²) | Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | A legkisebb kialakítandó zöldfelület % | |
| | | | | Szélessége (m) | Mélysége (m) | | | | | |
| 3 | Lke-720* | SZ | 720 | 16 | 25 | 30 | 0,6 | 30 | 50 | 5,0 |
| 4 | Lke-900* | SZ | 900 | 16 | 25 | 30 | 0,6 | 30 | 50 | 6,0 |

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

* Az építési övezet jelében a szám az adott építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületre utal. A tervezett szabályozási paramétereket Göd Város Helyi Építési Szabályzatába beillesztve az építési övezetre vonatkozó táblázat soron következő számozása szerepel majd az építési övezet jelében.

Településközpont vegyes terület építési övezete**..§ Vt-900 építési övezet**

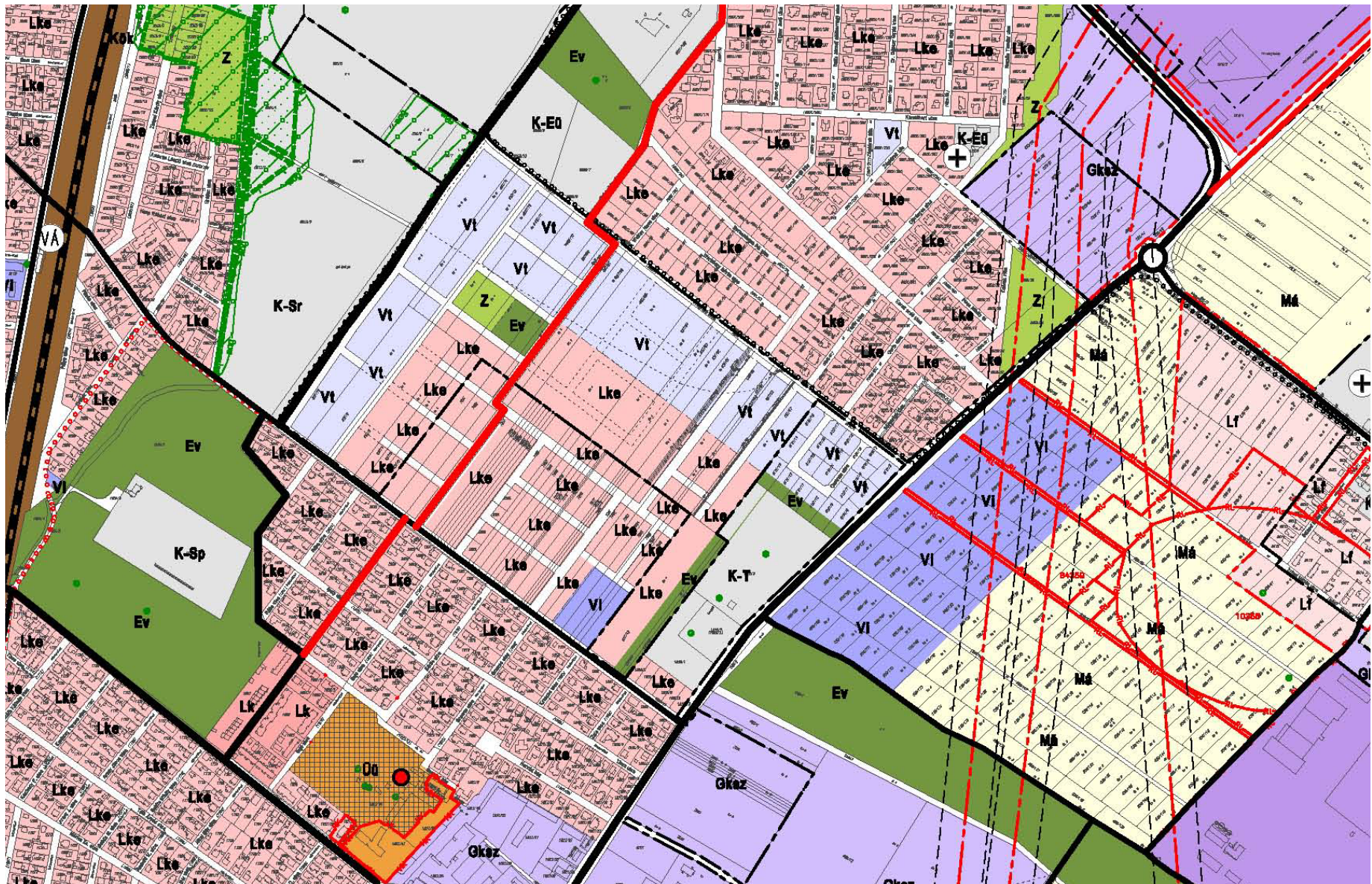
- (1) A Vt-900 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) lakó- vagy üdülőépület,
 - b) igazgatási épület,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
 - f) szállásépület maximum 20 fő elhelyezésére,
 - g) sportépítmény.
- (2) Az építési övezetben 900-1200 m² közötti telekméret esetén legfeljebb 4 rendeltetési egységből álló épület helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben 1200 m² feletti telekméret esetén minden megkezdett 200 m² telekterület után további 1 rendeltetési egység helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben a rendeltetési egységek telkenként egy épületben helyezhetők el.
- (5) Az építési övezetben lakásonként 1,5 gépkocsi tárolásáról telken belül kell gondoskodni.

..§ Vt-2000 építési övezet

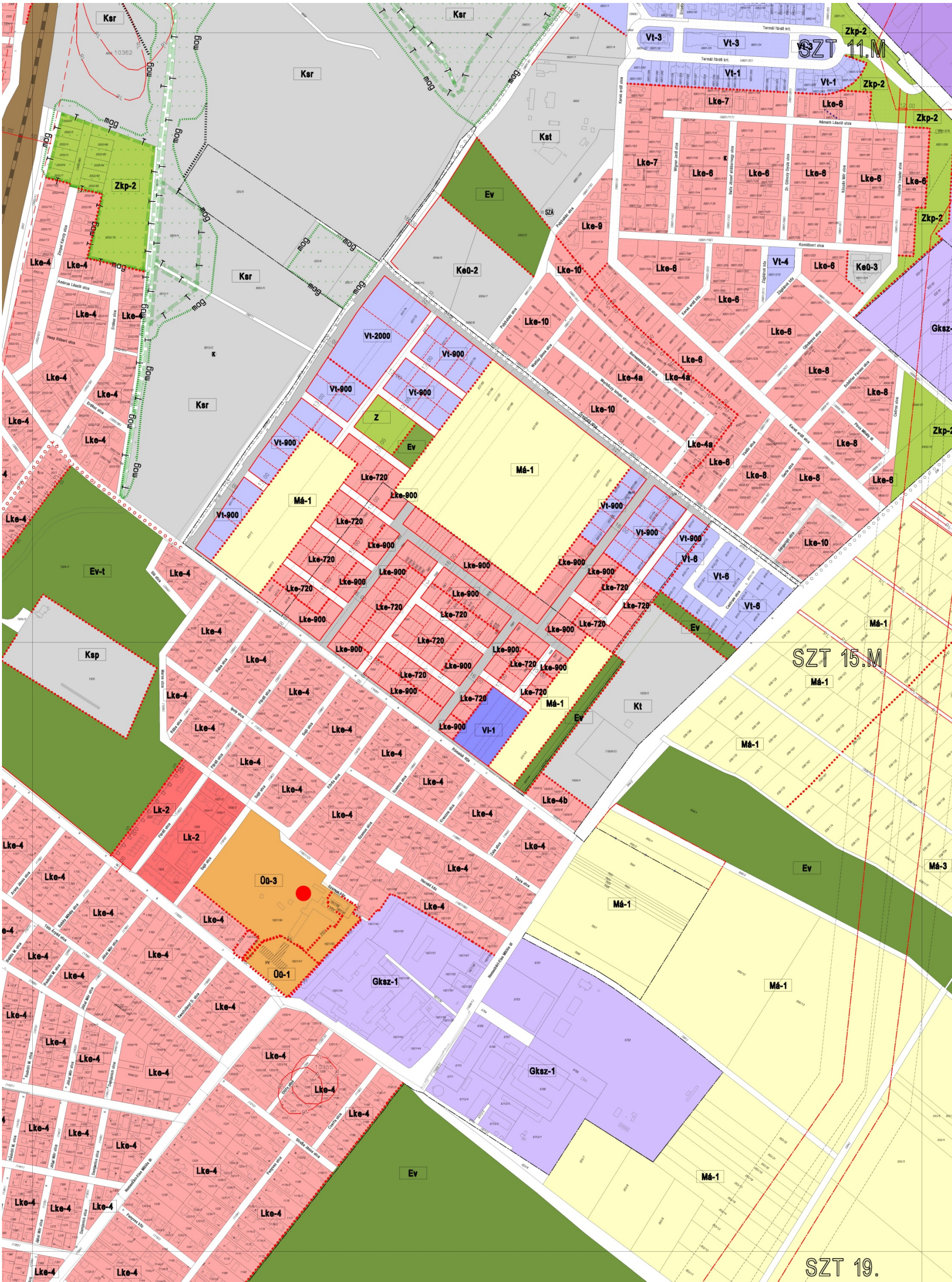
- (1) A Vt-2000 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) lakó- vagy üdülőépület,
 - b) igazgatási épület,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
 - f) szállásépület maximum 20 fő elhelyezésére,
 - g) sportépítmény.
- (2) Az építési övezetben minden megkezdett 200 m² telekterület után 1 rendeltetési egység helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a rendeltetési egységek telkenként legfeljebb két épületben helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetben lakásonként 1,5 gépkocsi tárolásáról telken belül kell gondoskodni.

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J |
|---|-------------------|---------------------------|---|-----------------------------------|--------------|---|---|--|--|--|
| 1 | Az építési övezet | | Az építési telek | | | | | | | Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága |
| 2 | Övezeti jel | A beépítés jellemző módja | A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²) | A kialakítható új telek legkisebb | | A megengedett legnagyobb beépítettség % | A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²) | Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | A legkisebb kialakítandó zöldfelület % | |
| | | | | Szélessége (m) | Mélysége (m) | | | | | |
| 3 | Vt-900* | SZ | 900 | 20 | 25 | 30 | 1,2 | 30 | 30 | 6,50/3,0 |
| 4 | Vt-2000* | SZ | 2000 | 20 | 25 | 35 | 1,2 | 35 | 30 | 9,0/3,0 |

A telepítési tanulmánytervben nem szabályozott kérdésekben az önkormányzat hatályos helyi építési szabályzatának általános előírásai és a településképi rendelet előírásai a mérvadók.



Göd Város Temető-tábla területére tervezett Településszerkezeti Terv részlete



Göd Város Szabályozási Tervének tervezett módosítása SZT11.M és SZT 15.M szelvénye

1.6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

1.6.1. Közlekedés

A terület megközelíthetősége kedvező. A tervezési területet határoló közutak a város településszerkezeti terve szerint gyűjtőutak, melyek kiépítése szükséges a közlekedés zavartalan működése érdekében. A területet határoló utak kiépítése az Önkormányzat és a Beruházó közötti megegyezés – településrendezési szerződés – szerint történik.

A szóban forgó területet határoló utak 18,0 és 22,0 méter szélesek, a területen belül tervezett kiszolgáló úthálózat 13,0 és 16,0 m szabályozási szélességű utakból áll, melyek keresztmetszeti kialakítása a mintakeresztmetszelvények alapján javasolható.

A tanulmány nem tartalmaz külön forgalomtechnikai tervet (kitáblázással), ezt a továbbtervezés során az útépítési tervnek kell tartalmaznia.

Az útépítéseknél kétoldali megtámasztással, süllyesztett-, rámpás „K”- vagy kiemelt szegéllyel aszfalt burkolatú út építése javasolt, CKT útalappal.

Az útépítési terveket a közmű tervekkel egyeztetetten kell elkészíteni, különös tekintettel a terület csapadékvíz elvezetésére. Az utcák kiépítése során egyes közmű ellátási hálózatok kialakítása is szükséges (közmű csatorna, villamosenergia hálózat, közvilágítás, középnyomású gázvezeték, hírközlési kábelek).

Ahol az úttest és a járda között csak 50 cm-es földes padka szerepel, ott karbantartási és gyalogos-védelmi szempontokból kiemelt szegély és aszfalt burkolatú padka kialakítása javasolt.

Amennyiben lakó-pihenő övezetté válik a terület, úgy a közterületen tilos a parkolás. Ha nem lakó-pihenő övezet, akkor a közterületen lehet parkolni, ez esetben javasolt burkolt parkolók, vagy parkolósávok kialakítása.

A tervezett intézményi, kereskedelmi és szolgáltató funkciójú területeken az OTÉK előírásai szerinti parkolókat kell kialakítani.

A kialakult zsákutcák végét a továbbépítésig javasolt lezárni.

A járdaépítéseket 1,5 m szélességben javasolt kialakítani az útépítéssel egyidejűleg. A járdákat a HÉSZ előírásai szerint, max 2,5%-os oldalirányú és max 8%-os hosszirányú eséssel, egységesen, lépcső és terepakadály kialakítása nélkül kell megépíteni.

A 13 m széles utcákban egyoldali, a 16,0 m vagy annál szélesebb szabályozási szélességgel tervezett utcák esetén kétoldali járda kialakítása javasolt.

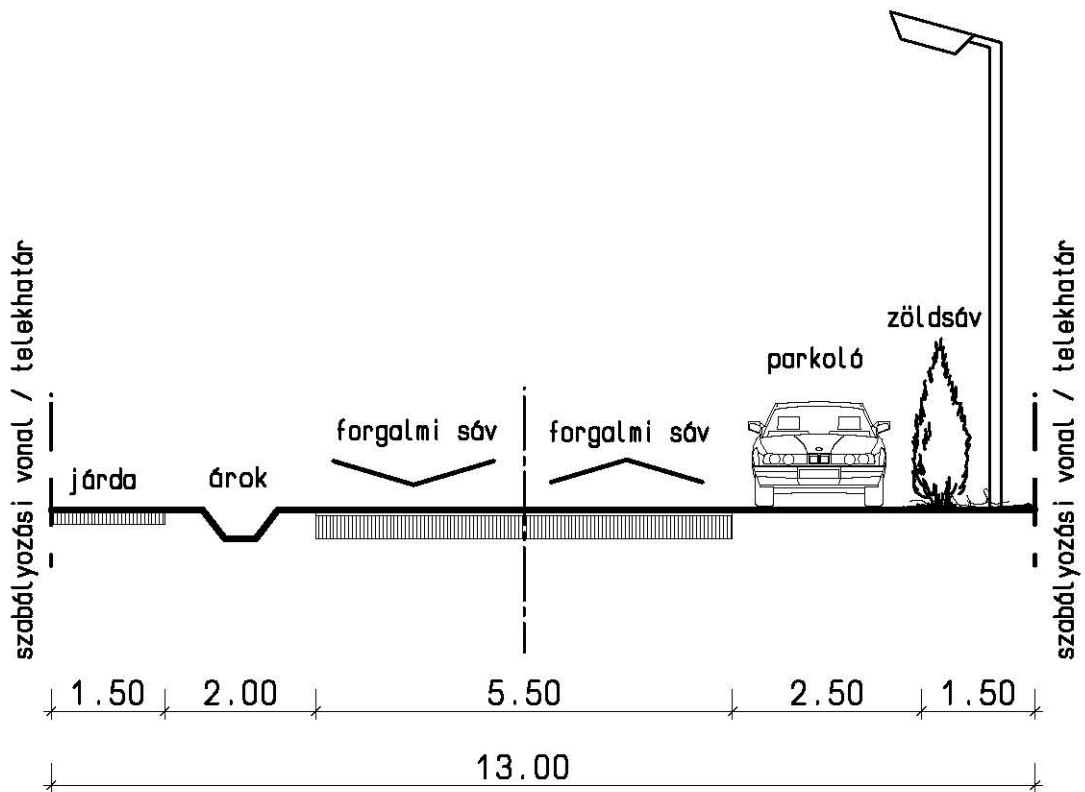
A tervezési területen tervezett mindegyik utca kétirányú forgalmat bonyolít, egyirányú utcák kialakítása nem tervezett.

A kapubehajtók egyedi kialakításai a járdaépítést és közterületi kialakításokat nem akadályozhatják. A járdasávok oldalirányú esése max. 2,5% lehet, szélessége 1,5 m. A kapubehajtó szélessége egy ingatlanra max. 2x4 m lehet. A kapubehajtók kiépítése során a HÉSZ járda és kapubehajtókra vonatkozó előírásairól az ingatlan tulajdonosokat tájékoztatni kell.

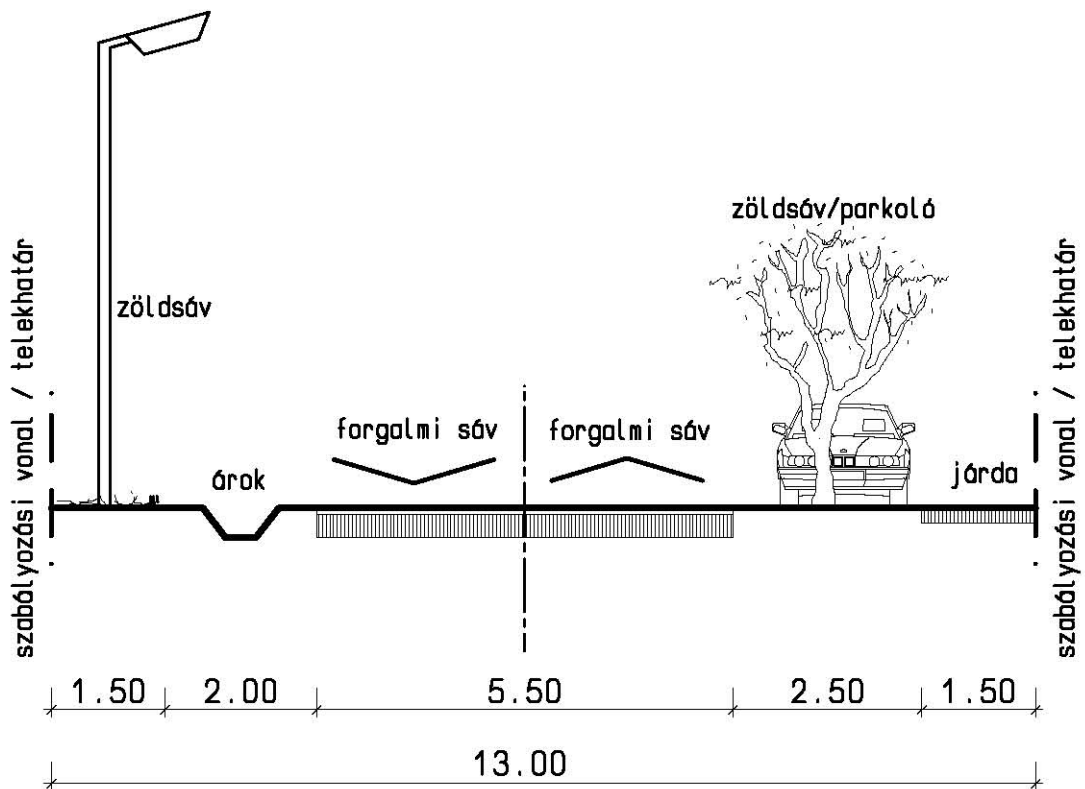
Az utak elnevezését követően az egységes utcanév táblákat és házszám táblákat el kell helyezni/ ingatlan tulajdonosoknak ki kell osztani.

Közterületi szemetesek, padok, buszváró elhelyezéséről az Önkormányzattal előzetes egyeztetés ajánlott.

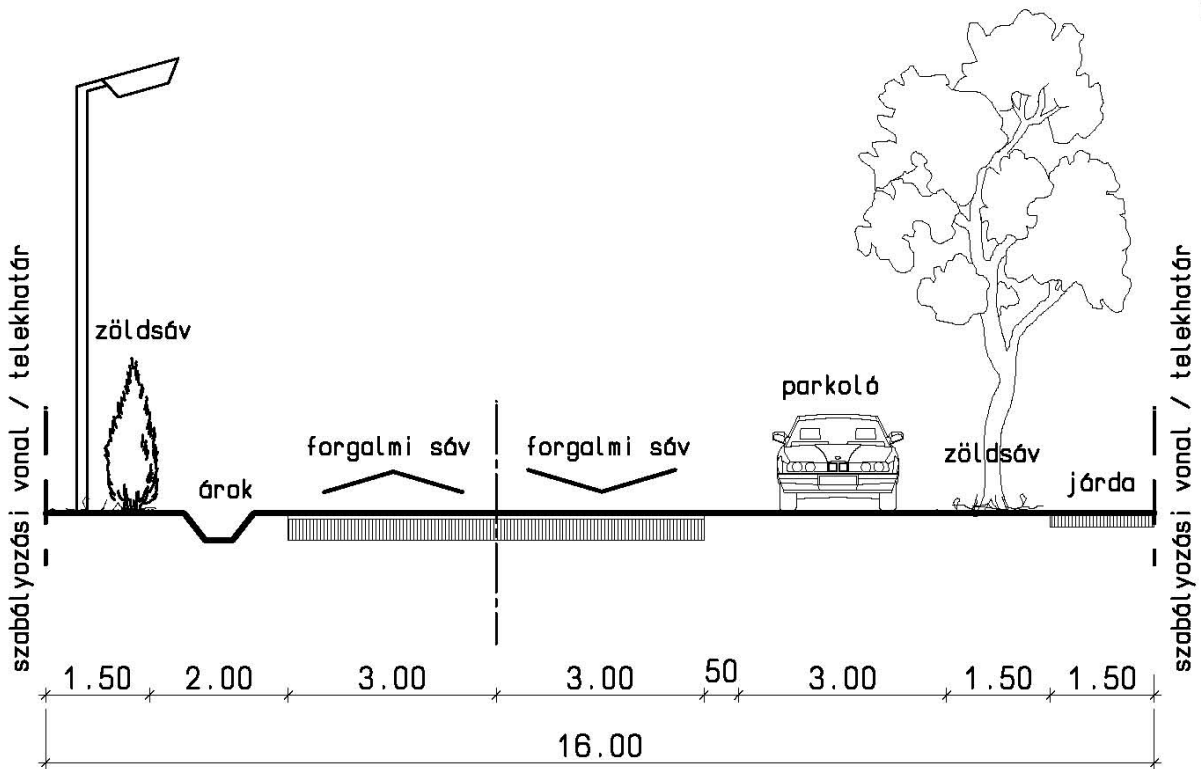
13.1.



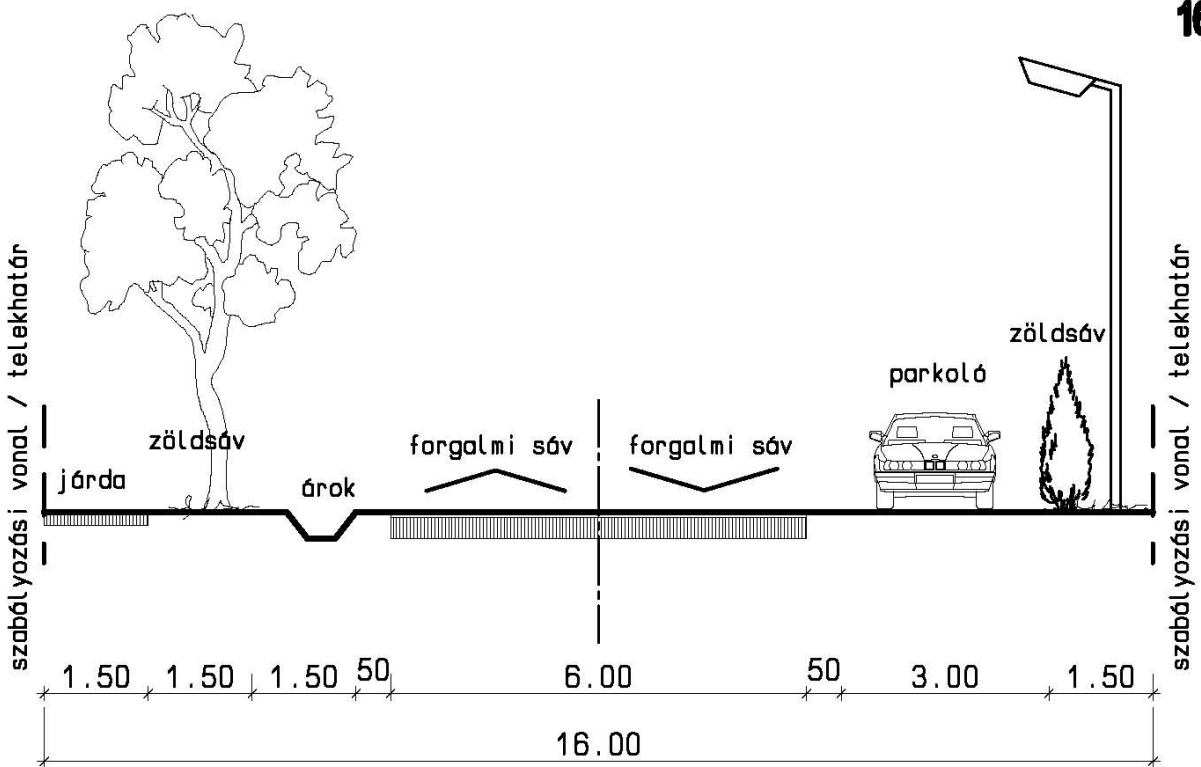
13.2.

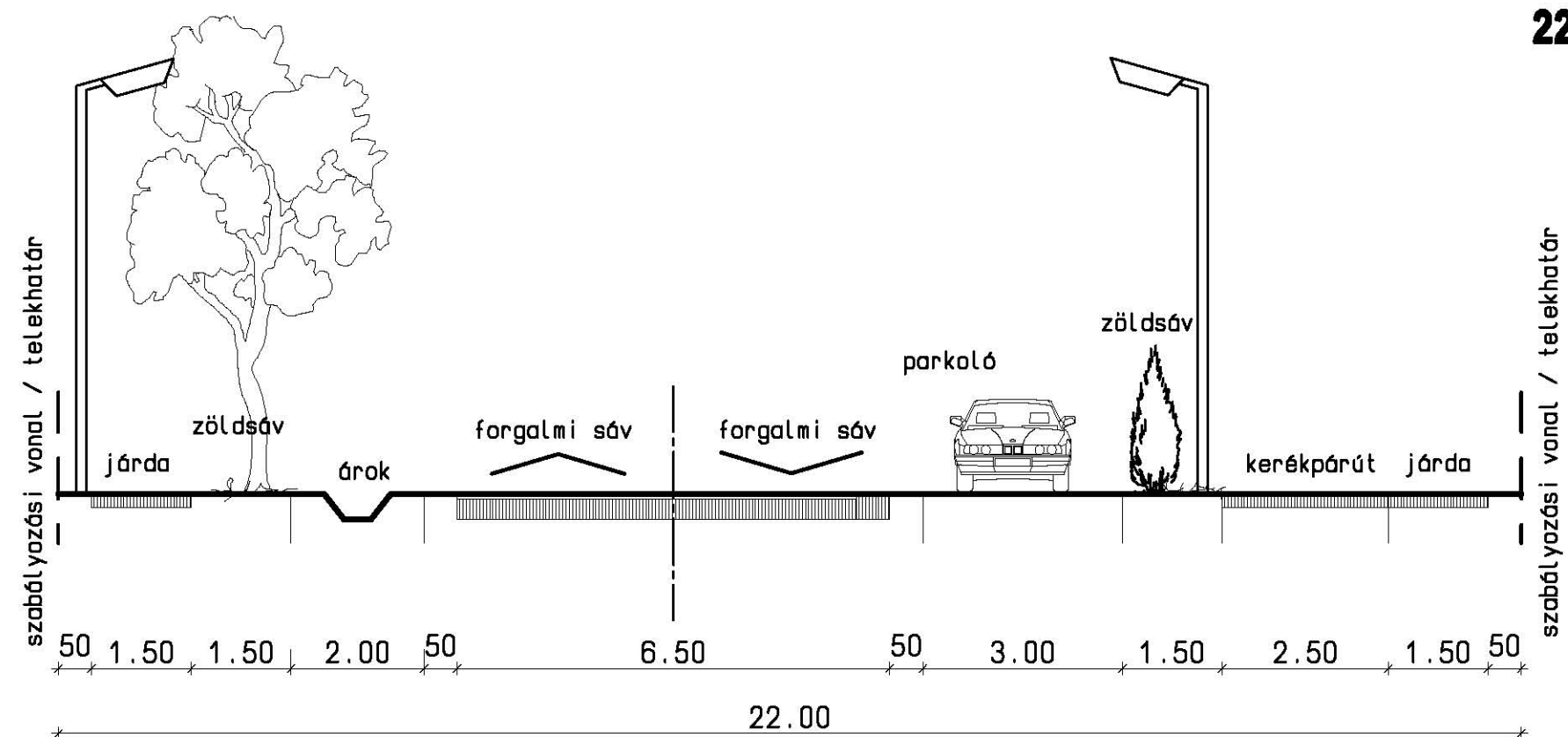
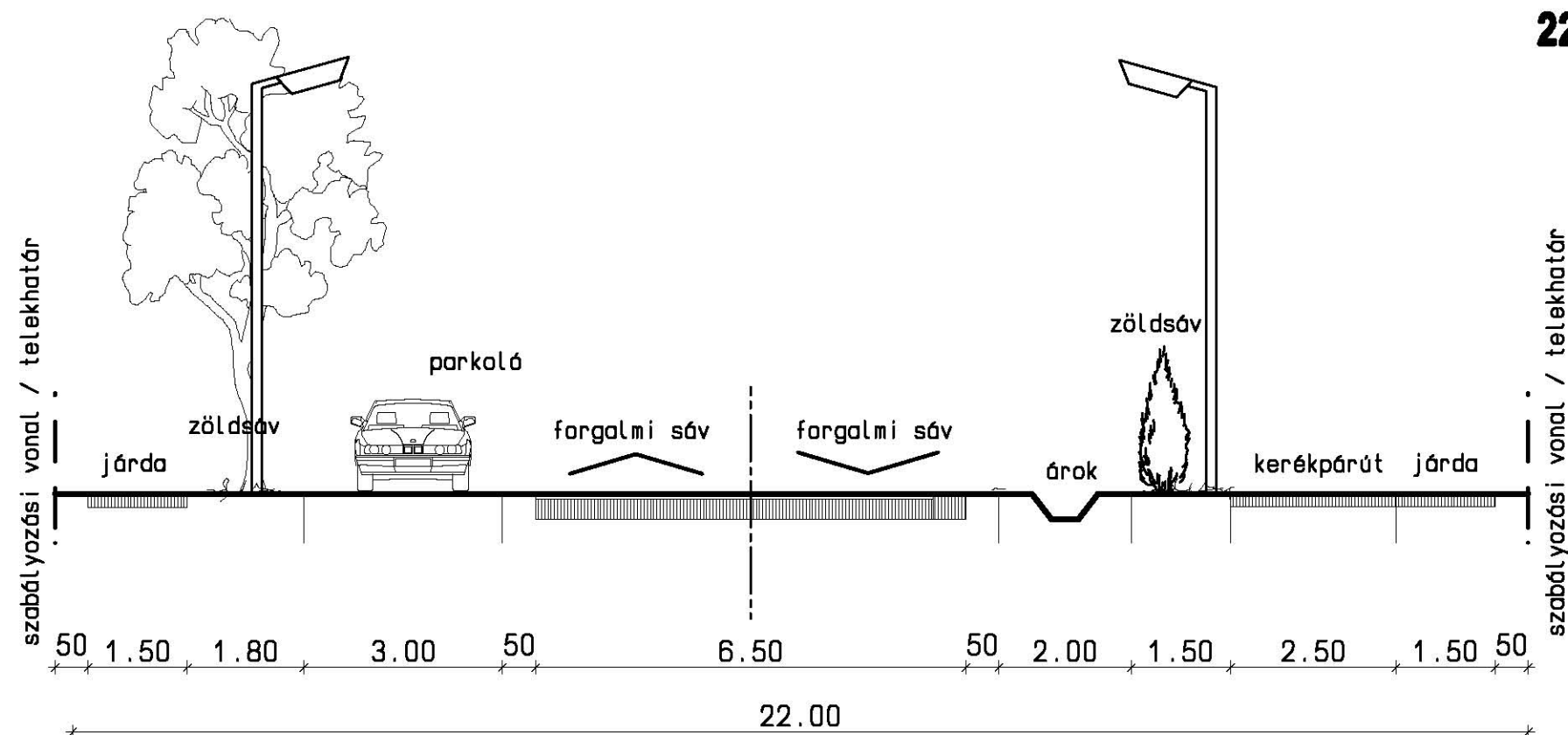


16.1.

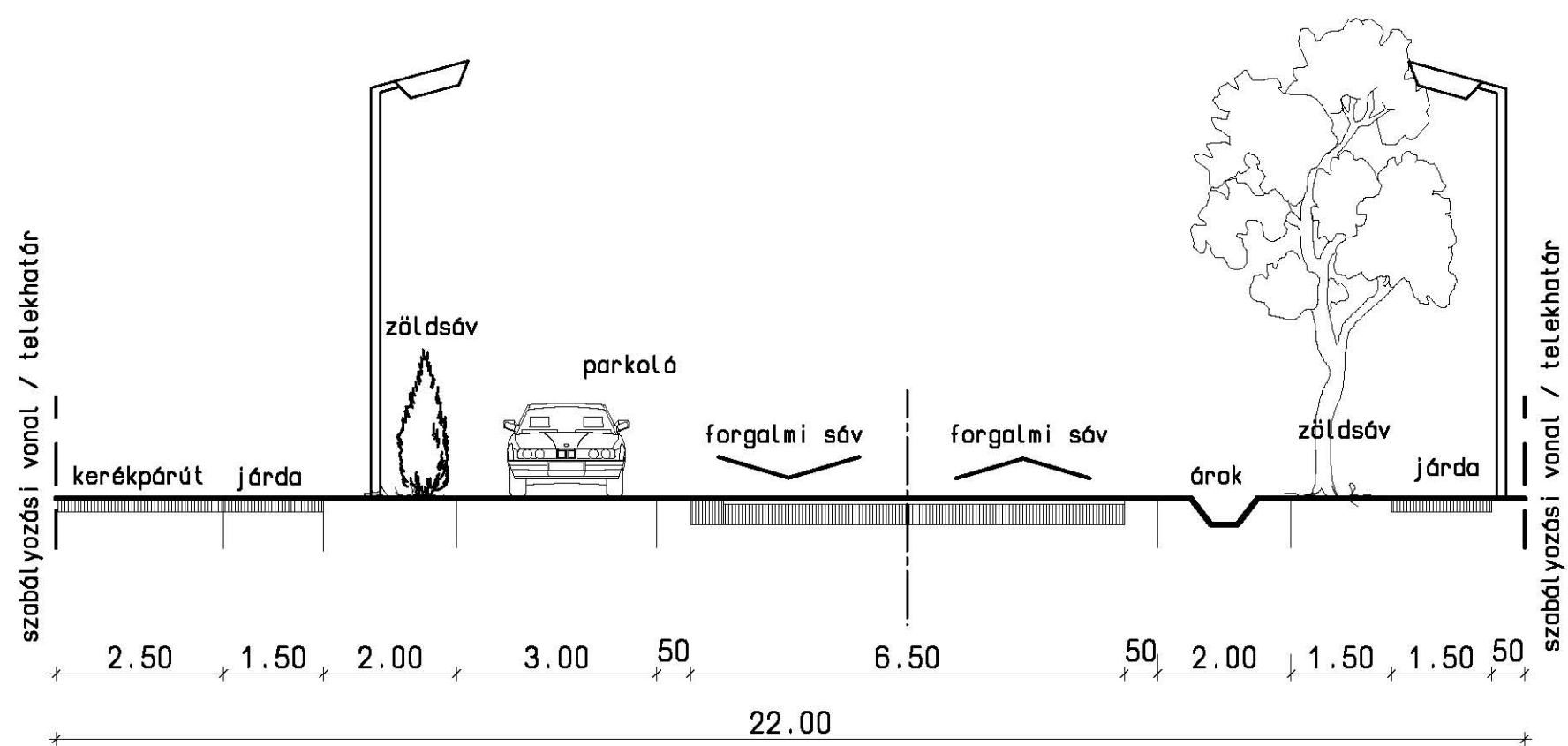


16.2.

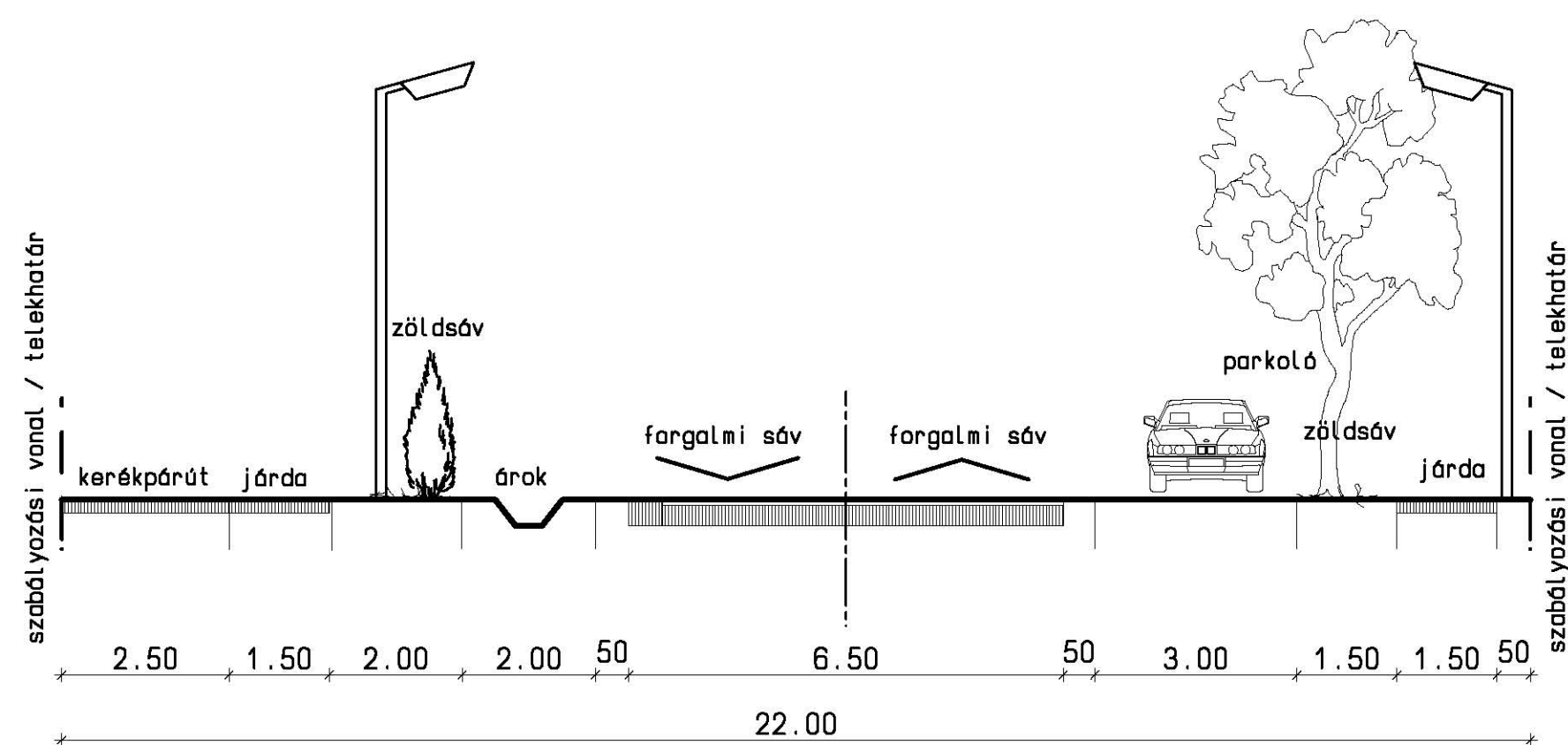


22.1.**22.2.**

22.3.



22.4.



1.6.2. Közműfejlesztés

Valamennyi beépítésre szánt területre javasolt fejlesztéssel érintett területen a megfelelő élet-és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére a teljes közműellátás biztosítása szükséges.

A teljes közműellátáshoz az arra vonatkozó előírások alapján a közhálózati vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a szennyvizek tisztító telepen történő kezelése, a zavarmentes csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés, a villamosenergia ellátás és a vezetékes energia ellátás, azaz a földgáz ellátás biztosítása szükséges. Meg kell említeni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosítása nagyon fontos, azzal a közvetlen környezetterhelés csökkenthető.

Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre javasolt építési lehetőségekhez a szabályozási előírásokban rögzített közműellátási feltételeket kell teljesíteni. A beépítés funkcionális igényének megfelelően biztosítani kell a villamosenergia ellátást, az előírt vízellátást, a veszélyeztetés nélküli szenny- és csapadék, valamint felszíni vizek elvezetését.

A fejlesztésre javasolt területek hagyományos közművekkel történő ellátásához a település meglévő közmű közhálózati rendszereihez történő csatlakozások kiépítésével oldható meg.

Meg kell említeni, hogy az egyes fejlesztésre javasolt területek térségében korlátozást okoznak a meglévő közműadottságok, a területen áthaladó vezetékek, közmű műtárgyak és azok védőtávolság igénye. Azokat a továbbtervezés során figyelembe kell venni, szükség esetén vagy ki kell váltani, vagy a javasolt beépítéssel ki kell kerülni.

A közműfejlesztési feladatok között a közműhiányok pótlása mellett a területfejlesztési javaslat alapján a funkcióváltásra, új beépítésre, hasznosításra javasolt területek közműellátásának a megoldása szükséges. Az új beépítés, új területhasznosítás lehetőségének, különösen a funkcióváltásra jelölt területeken már feltételként kell meghatározni, hogy a beépítés, hasznosítás csak a megfelelő, környezetvédelmi követelményeket kielégítő, közműellátás biztosításával valósítható meg.

Ezeknek a fejlesztési területek beépítésének előkészítése során kell a feltárássra szolgáló út, szabályozási szélességén belül a teljes közműellátást kiépíteni. A területgazdálkodás érdekében a közös közműárkos közmű elhelyezési mód alkalmazása javasolható. Ezzel a beruházás költségtakarékosabb és a fasorok telepítési lehetőségével hangulatosabb úthálózat alakítható ki. Új fejlesztésre javasolt területeken a közműhálózatokat, a felszín alatti terekkel is racionális gazdálkodással kell elhelyezni, hozzájárulva ezzel a felszín feletti terekkel való racionálisabb gazdálkodási lehetőséghez. A felszín feletti szabadabb területhasznosítással, utcafásítási lehetőséggel egyrészt az esztétikusabb arculat alakítható ki, másrészt a klímaváltozás várható hatásainak csökkentéséhez is hozzá lehet járulni a fasor nyújtotta árnyékolás lehetőségével.

A közműszolgáltatók nyilatkozatait a településrendezési eszközök készítése során be kell szerezni.

A közműfejlesztési hozzájárulásokat az elő-közművesítés során a beruházó részéről célszerű rendezni.

A közműfejlesztések elvégzése után a megépült közműveket - közvilágítási hálózatot és elemeit, valamint a csapadékvíz elvezető hálózatot - üzemeltetésre és tulajdonjogilag térítésmentesen át kell adni az Önkormányzat részére.

A közművek előírás szerinti kitáblázásáról gondoskodni kell.

Az Önkormányzat részére biztosított parkrészek közműellátásáról is gondoskodni kell.

A közműbeállásokat (víz, szennyvíz, gáz, elektromos, hírközlés) az elő-közművesítéssel egy ütemben minden ingatlanra ki kell építeni. Az útépítés után az Önkormányzat 5 évig nem ad ki burkolatbontási engedélyt!

1.6.2.1. Vízellátás

Göd városát a környező településekkel együtt egy regionális körvezeték rendszer látja el. A terület-felhasználási változások vízellátására a meglévő vízvezeték hálózatot kell továbbépíteni.

Szolgáltató: DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A vízvezetékek építéséhez vízjogi létesítési engedélyezési terveket, majd kiviteli terveket kell készíttetni. A továbbépítendő hálózat méretezését úgy kell elvégezni, hogy az új vezetékek ne csak a kommunális vízigényeket elégítsék ki, hanem a nagyobb tűzi-víz igényeket is. A hálózatra a szükséges sűrűségben föld feletti tűzi-víz csapokat kell felszerelni.



Meglévő közműhálózatok

VÍZELLÁTÁS

(forrás: www.e-epites.hu/e-kozmu)

A hálózatokat a szolgáltató előzetes közmű-nyilatkozatában foglaltak szerint kell kialakítani.

A vízvezeték-hálózat körvezetékes kialakítással javasolt, a tűzcsapok elhelyezése az OTSZ szerinti sűrűségben történik. A tűzcsapok elhelyezésénél az ingatlanok telekhatára melletti 1,5 m-es sávot szabadon kell hagyni.

1.6.2.2. Szennyvízcsatornázás

A városban elválasztott rendszerű csatorna-hálózat épült ki, mely része a kistérségi regionális szennyvízelvezető rendszernek.

A tervezett szabályozással érintett területek szennyvízcsatornázására a meglévő hálózatot kell továbbépíteni.

Az új beépítéssel érintett területen a szennyvíz elvezető hálózat lehetőség szerint szintén gravitációs, elválasztott rendszerűként (csapadékvíz külön rendszerben) tervezett.

Dunakeszi szennyvíztisztító telep a kapacitásának határán van, a befogadás feltételeit tisztázni kell.

1.6.2.3. Csapadékvíz-elvezetés

A terület déli oldalán, a Rómaiak útján NA 500 zárt csapadékvíz elvezető csatorna található, amely a jelenlegi terheléssel telített, tovább nem terhelhető, a szabályozással érintett terület csapadékvizeit nem tudja befogadni.

Az utak csapadékvízének befogadására a közelben lévő patak rendelkezésre áll. A közterületen keletkező csapadékvizek elvezetéséről vagy szikkasztásáról a beruházó gondoskodik.

A terület egyéb részein nyílt árkos csapadékvíz elvezetés tervezett, gyeprácsos burkolattal.

A csapadékvíz elvezetést úgy kell megtervezni, hogy a bevezető gyűjtő utak és a teljes terület csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

Az ingatlanokon keletkező csapadékvizeket az ingatlanokon belül kell elszikkasztani, a közterületre való kivezetéseket meg kell tiltani.

Az utak leburkolását csak a vízelvezetés megoldásával együtt szabad engedélyezni. A tervezési területen - amennyiben bármelyik utcában útépités kezdődik, abban az utcában egyidejűleg engedélyezett tervek alapján - meg kell oldani a csapadékvíz elvezetését, illeszkedve a település beépített részein már meglévő rendszerhez.

A csapadékvíz elvezetéséről az érintett területre vonatkozóan a szabályozási terv készítése során további egyeztetés szükséges.



Meglévő közműhálózatok
CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS
(forrás: www.e-epites.hu/e-kozmu)

1.6.2.4. Villamos-energia ellátás

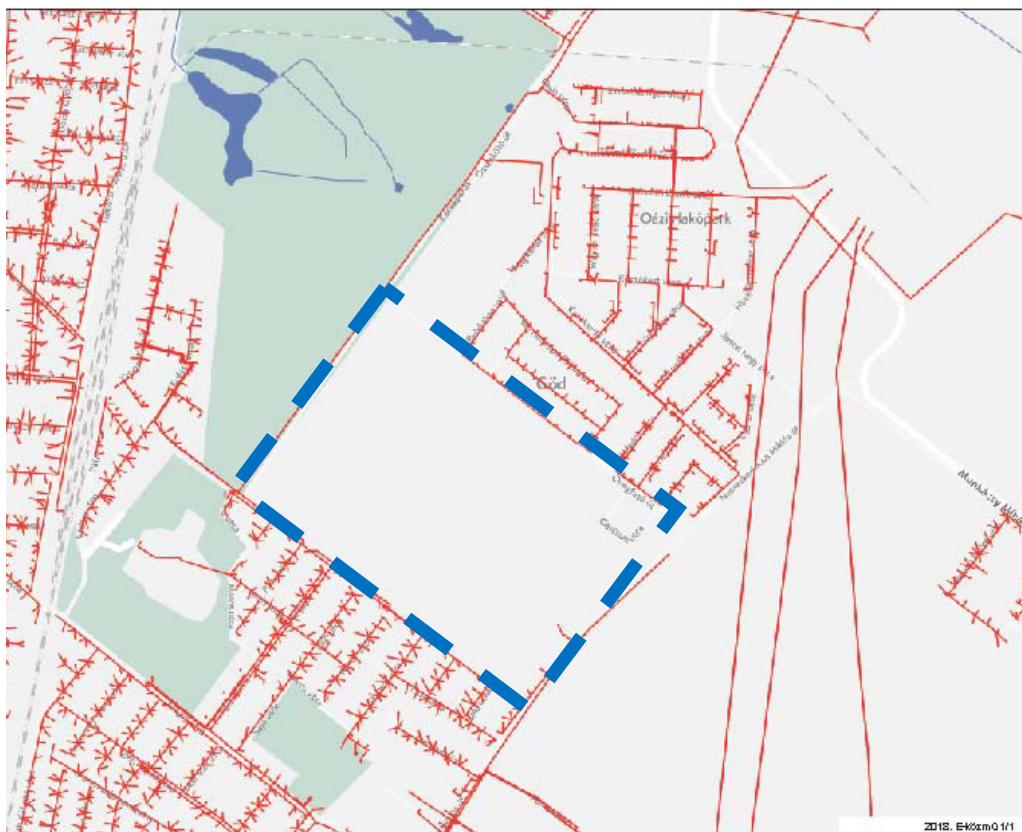
Göd külterületén helyezkedik el az ország villamos-energia ellátásának egyik nagy gócközpontja, a Gödi OVIT állomás, ahol 400/220/120 kV-os transzformálás történik. Az Gödi OVIT állomás, az oda befutó és induló nagyfeszültségű távvezetékek oszlopsora és a vezetékek biztonsági övezete korlátozó tényezőként veendő figyelembe az esetleges továbbtervezések során.

A település villamos-energia ellátásának a bázisa a Dunakeszi 120/20 kV-os alállomás, ahonnan induló 20 kV-os hálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat. A transzformátorokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlenül a fogyasztói igények kielégítése.

Elektromos vezetékek csak térszín alatt vezethetőek. Az elő-közművesítés során az elektromos vezetékek alépítményét és az ingatlanokra való beállításokat ki kell építeni a későbbi burkolatbontások elkerülése érdekében. A közterületi szekrények elhelyezésénél a járda sávokat szabadon kell hagyni!

Az esetlegesen szükséges trafóállomás helyigényét biztosítani kell.

Szolgáltató: ELMŰ Hálózati Kft., MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Meglévő közműhálózatok
VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS
(forrás: www.e-epites.hu/e-kozmu)

Közüilágítás:

A közvilágítási rendszer földkábeles kialakítású, önállóan mért hálózat legyen.

A közvilágítási rendszernek ki kell terjednie a bekötő utak megvilágítására és a határoló közterületek megvilágítására is.

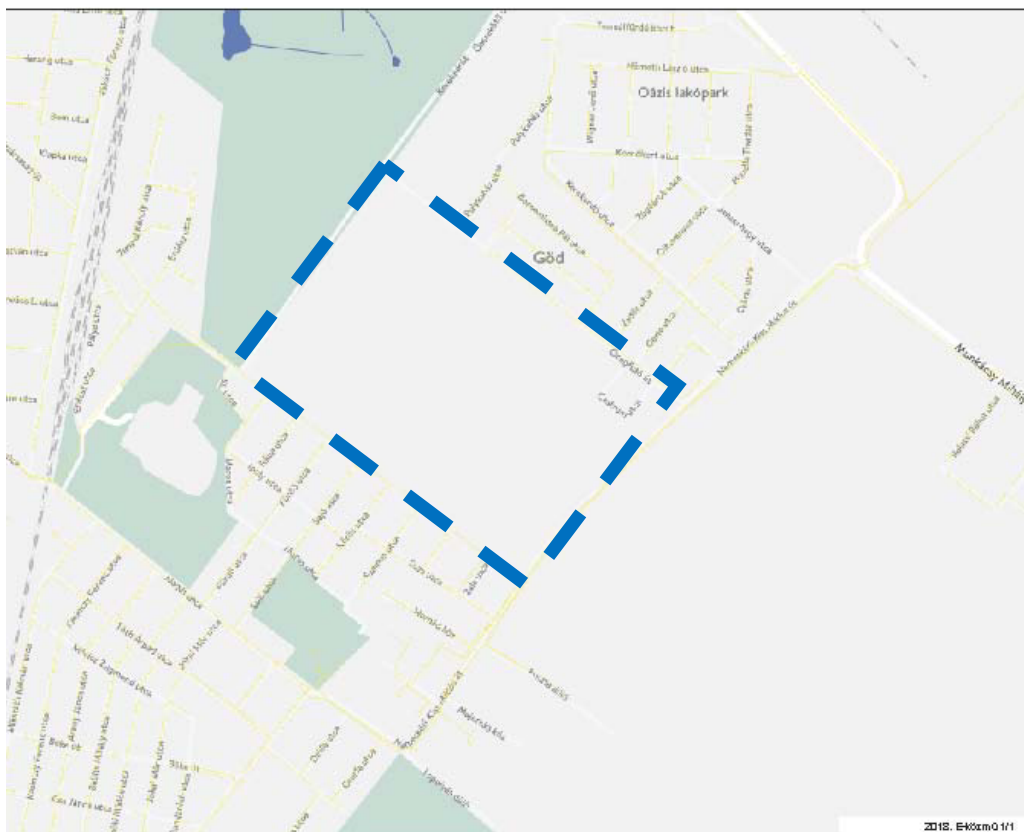
A megvilágítást a területhasználatra vonatkozóan méretezni kell. Fénytechnikai méretezést az MSZ EN 13201 szabványsorozat előírása szerint megvilágítási besorolás meghatározása szerint kell elvégezni, a kialakítás a tervben méretezett közvilágítási szintre kell kiépíteni.

A közvilágítási oszlopok karos kialakításúak, pörgetett betonoszlop kivitelűek legyenek a fejlesztési területtől északra lévő területen korábban megvalósult közvilágítási hálózathoz illeszkedve.

1.6.2.5. Földgázellátás

A település már beépített területén a gázelosztó hálózat szinte valamennyi utcában megtalálható. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi még el nem látott ingatlan ráköthető és a meglévő beépítés távlati igényeinek kiszolgálására is alkalmas.

Szolgáltató: TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Korlátolt Felelősségű Társaság, FGSZ Földgázszállító Zártkörűen Működő Részvénytársaság



6.5. ábra: Meglévő közműhálózatok
FÖLDGÁZELLÁTÁS
(forrás: www.e-epites.hu/e-kozmu)

1.6.2.6. Hírközlés

Göd település a 27-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A meglevő hálózat továbbépítése műszaki hátteret biztosít az új beépítési területek vezetékes távközlési ellátására.

A településszerkezeti tervben szereplő javaslatokban történő változásoknál jelentkező távközlési-, ill. adatátviteli igényeket a jelenlegi Üzemeltetőnél célszerű bejelenteni. A felmerülő igények biztosításához szükséges létesítések, bővítések műszaki vonatkozású megoldásokat az Üzemeltető saját hatáskörében intézi megbízás esetén. / tervezés, kivitelezés, engedélyeztetés stb. /

A település mobil távközlése biztosított.

Távközlési vezetékek az elektromoshoz hasonlóan szintén csak térszín alatt vezethetőek. Az elő-közművesítés során a hírközlési vezetékek alépitményét ki kell építeni a későbbi burkolatbontások elkerülése érdekében.

Tekintettel arra, hogy az érintett tervezési területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása teljes egyeztetési eljárással történhet, az előzetes megkeresés során a közműszolgáltatók előzetes véleményét, illetve a közműnyilatkozatokat meg kell kérni. A településrendezési tervek közmű szakági munkarészeit az állásfoglalásoknak megfelelően kell kidolgozni és az abban foglalt ajánlott műszaki megoldások szerint kell eljárni.

1.6.2.7. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók

Az új beépítés energiaellátására kínálkozik a megújuló energiahordozók hasznosítási lehetősége is. A ma ismert megújuló energiaforrások közül a nap- és a földenergiájának a hasznosítását lehet gazdaságosan figyelembe venni. Ezek hasznosítására telken belül, részben építészeti megoldásokkal, részben az épületgépészet szintjén van lehetőség.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékoságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetősége is rendelkezésre áll.

A föld energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, lényegesen csökkenthető hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználás, ismert beruházási költségei mellett a megtérülése 7-10 év körüli.

A valójában, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével.

Az átfogóbb területrendezési tervek, a természeti adottságok ismerete alapján a megújuló energiahordozók közül a nap-, a szél- és a földenergiának van, illetve lehet jelentősebb szerepe, energiagazdálkodási szempontból.

A település természeti adottsága, hogy a napenergiát gazdaságosan tudja hasznosítani. A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új, még beépítetlen térségek beépítési tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek a figyelembe vétele.

A kedvező fekvésű napos területeken 1900-2000 körüli napsütéses órányi napenergiát lehet hasznosítani. Az aktív napenergia hasznosítására is figyelemmel kell lenni a továbbtervezés során. Az aktív napenergia hasznosítására napkollektorok, fotóelemek telepítése szükséges. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napenergia használata időjárás-függő, ezért a vezetékes energiahordozóval történő ellátást nem helyettesíti, csak az éves vezetékes energiafogyasztást csökkenti, segítve ezzel a fenntartható fejlődést.

A szélenergia hasznosítási lehetősége sem zárható ki a település természeti adottsága alapján, de annak gazdaságos hasznosítása további vizsgálatokat igényel. Jelenleg konkrét telepítési igények nem jelentkeztek. Léteznek ma már, az ún. háztartási méretű szélenergiát hasznosító kiserőművek, amelyek energetikai engedélyezés nélkül is telepíthetők. Ezek alkalmazása azonban csak korlátozottan lehetséges. A

szélenergiát hasznosító kiserőművek magassága a település arculatát nem ronthatják, a szomszédos ingatlanokban félelmet nem kelthetnek (magasságuk az adott ingatlanra előírt épületmagasságot legfeljebb a kémény magasságáig haladhatja meg, a dőlés távolságuknak pedig minden irányban a saját telken belülre kell esnie). Zajterhelést érintően szükséges a környezetre vonatkozó előírások betartása.

Meg kell említeni a megújuló energiahordozók között a hőszivattyúval történő föld energia hasznosítását, amelynek igénybevétele nagyon kedvező, mivel jelenléte sokkal kiegyenlítettebb, nincs közvetlen időjárási összefüggése. Alkalmazása egyedi berendezéssel oldható meg, az egyes fejlesztési telkeken, telkeken belül jelenthet kedvező megoldást. Ezek alkalmazási igényéről a továbbtervezés során, az épületgépészet szintjén lehet dönteni, a településrendezési tervet nem befolyásolja.

1.6.3. Humán infrastruktúra

A Temető-tábla beépítésének szakaszos megvalósítása tervezett, így a lakosságszám bővülésével humán infrastruktúra igénnyel fokozatosan számolni kell.

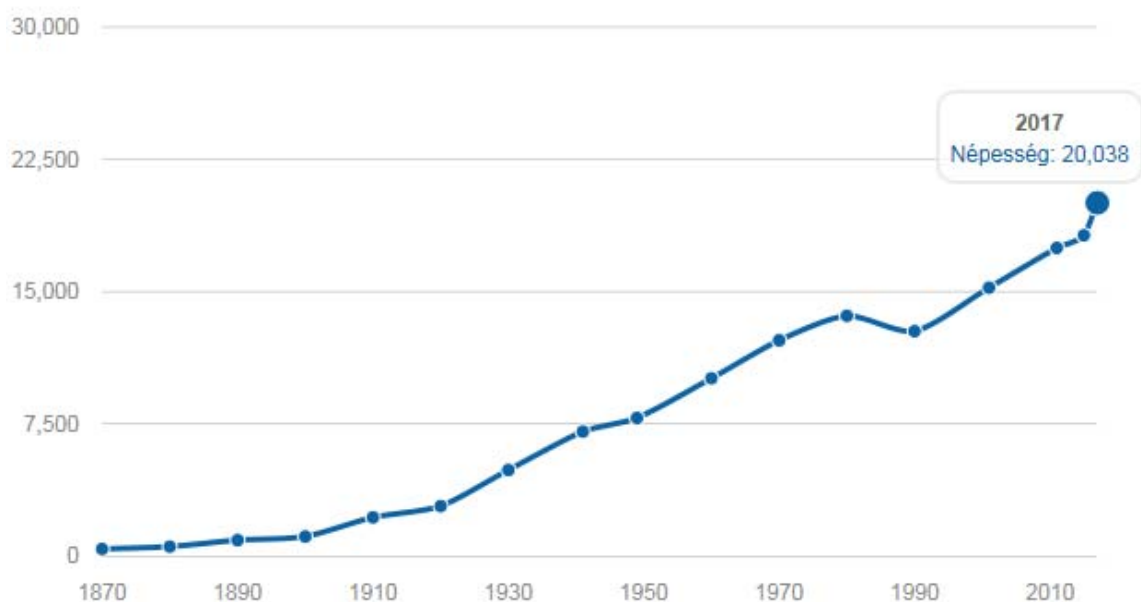
A tervezett szabályozással érintett területen kialakítható maximális lakásszám, rendeltetési egységek száma a tervezett telekosztás és beépítési terv alapján 677 db.

A várható népességszám (fő) = legnagyobb becsült lakásszám (db) x 2,8 fő/lakás.

$677 \times 2,8 = 1895,6$, kb. 1900 fő.

A tervezési terület beépítésével jelentkező humán infrastruktúra igény statisztikai adatok alapján prognosztizálható.

Göd népességének alakulása 1870-től 2017-ig (fő)



<http://nepesseg.com/pest/god>

Göd utolsó hivatalosan becsült népessége **20 038** (2017 évben), ami akkori Magyarország népességének 0.2 %-a (Pest megyének 1.63 %-a). Népsűrűsége 901 fő/km². Lakások száma 7032, népességet figyelembe véve, ez 2.8 fő / lakás. Ha népesség azonos ütemben változna, mint [2015-2017] időszakban (4.95%/év), 2018-ban Göd lakossága 21 029 lenne.

| Korosztály | Népesség %-os megoszlása | Népesség korosztályonként | Népesség korosztályonként a tervezett beépítés esetén |
|------------------|--------------------------|---------------------------|---|
| 0-14 év | 19,82 | 3972 | 376 |
| 14-39 év | 33,29 | 6671 | 633 |
| 39-60 év | 27,36 | 5482 | 520 |
| 60-x év | 19,53 | 3913 | 371 |
| Összesen: | | 20 038 | 1900 |

A rendelkezésre álló (megyei és országos) statisztikai adatok alapján megállapítható, hogy a 0-14 éves korosztály kb. 15 %-a bölcsődés, 22 %-a óvodás. A Temető-tábla távlati, 376 főre becsült gyerekszámához kb. 50-60 bölcsődei férőhely, 80-100 óvodai férőhely szükséges a településrész tervezett beépítése következtében.

A tervezett lakásszám alapján - más megközelítésben - hosszabb távon (120-140 férőhely/1000 lakást figyelembe véve¹) szintén kb. 80-100 óvodai férőhely többlet igény becsülhető, ami 4-5 új csoport kialakítását feltételezi.

Az egészségügyi ellátásra vonatkozóan megállapítható, hogy ekkora népességszám növekedés esetében 1 felnőtt és egy gyermek házi orvosra lenne szükség.

Fentiek alapján, a tervezett új beépítéssel összefüggésben szükség lesz intézményfejlesztésre.

E célból történik a szabályozással érintett terület (VI intézményi terület) kijelölt részének átadása az Önkormányzat részére, településrendezési szerződés alapján.

¹ Területrendezési Tervezési Segédlet – Településrendezési mutatószámok és normatívák (ÉVM Építészeti és Településfejlesztési Főosztály)

1.7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

Termőföld:

A javasolt fejlesztés területfelhasználási és övezeti változásokat okoz, melyek kihatással vannak a mezőgazdasági területek hasznosítására és a biológiai aktivitásértékre is. A jelenleg szántóként hasznosított területet termelésből ki kell vonni, a terület egy részén ez már megtörtént. A kivonás után talajtani szakvéleményben meghatározott termőföld vagyonról humuszgazdálkodási tervet kell készíteni, és az épületek és burkolt felületek alól kikerülő humuszt az abban meghatározottak szerint kell hasznosítani.

Biológiai aktivitás:

A tervezési területen a településszerkezeti tervben tervezett területfelhasználás változásból adódó biológiai aktivitás érték szinten tartásáról a településrendezési eszközök módosítása során gondoskodni kell a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján.

Tervezési terület területi mérlege (a településszerkezeti terv alapján a Temető-tábla teljes területére vonatkozóan):

| Területfelhasználási egység | Terület nagyság jelenleg (ha) | Terület nagyság tervben javasolt (ha) | Változás |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|----------|
| Beépítésre szánt terület | | | |
| Kertvárosias lakóterület | 21,3245 | 17,7532 | -3,5713 |
| Településközpont vegyes terület | 18,9699 | 13,5724 | -5,3975 |
| Intézményi terület | - | 0,8026 | +0,8026 |
| Különleges temető terület | 3,3283 | 3,6525 | +0,3242 |
| | | | |
| Beépítésre nem szánt terület | | | |
| Zöldterület | - | 0,5150 | +0,5150 |
| Erdőterület – védelmi rendeltetésű | 1,2169 | 1,4435 | +0,2266 |
| Közüti közlekedési terület | 0,3370 | 7,4374 | +7,1004 |
| | | | |
| Összesen: | 45,1766 | 45,1766 | 0,0000 |

Biológiai aktivitásérték számítás a jelenlegi és a tervezett területfelhasználás alapján:

| Sor-szám | Terület nagyság (ha) | Jelenlegi területfelhasználás | BIA mutató | BIA érték |
|--------------|----------------------|---------------------------------|------------|-----------------|
| 1. | 21,3245 | kertvárosias lakóterület | 2,7 | 57,57615 |
| 2. | 18,9699 | településközpont vegyes terület | 0,5 | 9,48495 |
| 3. | 3,3283 | különleges temető terület | 3,0 | 9,98490 |
| 4. | 1,2169 | erdő | 9,0 | 10,95210 |
| 5. | 0,3370 | közüti közlekedési terület | 0,6 | 0,20220 |
| Össz: | | | | 88,20030 |

| Sor-szám | Terület nagyság (ha) | | Tervezett területfelhasználás | BIA mutató | BIA érték |
|----------|----------------------|---------|--|------------|-----------|
| 1. | 17,7532 | | kertvárosias lakóterület | 2,7 | 47,93364 |
| 2. | 13,5724 | | településközpont vegyes terület | 0,5 | 6,78620 |
| 3. | 0,8026 | 0,56182 | intézmény terület | 0,5 | 0,28091 |
| | | 0,24078 | differentiált számítás: a terület 30%-án kétszintű* növényzet kialakítása | 6,0 | 1,44468 |
| 4. | 3,6525 | | különleges temető terület | 3,0 | 10,95750 |
| 5. | 0,5150 | 0,2575 | zöldterület | 6,0 | 1,54500 |
| | | 0,2575 | differentiált számítás: a terület 50%-án háromszintű** növényzet kialakítása | 7,0 | 1,80250 |
| 6. | 1,4435 | | erdő | 9,0 | 12,99150 |
| 7. | 7,4374 | | közüti közlekedési terület | 0,6 | 4,46244 |
| Össz: | | | | | 88,20437 |

*Kétszintű növényzet: gyep és 40 db cserje/150 m², vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²

**Háromszintű növényzet: gyep és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²

Biológiai aktivitásérték számítás a tervezett területfelhasználás változások alapján:

| Területfelhasználási egység | Változás | | | |
|--|----------|----------|-----|-----------------|
| Beépítésre szánt terület | | | | |
| Kertvárosias lakóterület | -3,5713 | | 2,7 | -9,64251 |
| Településközpont vegyes terület | -5,3975 | | 0,5 | -2,69875 |
| Intézmény terület | +0,8026 | +0,56182 | 0,5 | +0,28091 |
| differentiált számítás: a terület 30%-án kétszintű* növényzet kialakítása | | +0,24078 | 6,0 | +1,44468 |
| Különleges temető terület | +0,3242 | | 3,0 | +0,97260 |
| Beépítésre nem szánt terület | | | | |
| Zöldterület | +0,5150 | +0,2575 | 6,0 | +1,54500 |
| differentiált számítás: a terület 50%-án háromszintű** növényzet kialakítása | | +0,2575 | 7,0 | +1,80250 |
| Erdőterület – védelmi rendeltetésű | +0,2266 | | 9,0 | +2,03940 |
| Közüti közlekedési terület | +7,1004 | | 0,6 | +4,26024 |
| | | | | +0,00407 |

Fentiek alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartása a tervezett területfelhasználás változások után is teljesül.

Levegőtisztaság

A levegőszennyezést okozhatják pontszerű források, valamint felületi (diffúz) források.

Ahogy általában mindenhol, úgy Gödön is a levegőszennyezettség jelentkezhet emisszió, transzmisszió és immisszió formájában. Pontszerű források az üzemi területek és a lakossági fűtés kibocsátói. Diffúz források a közlekedési sávok. Transzmissziós külső eredetű Göd esetében például a Vác irányából érkező szennyezett levegő, mely lerakódva immisszióként mérhető.

A levegő szennyezettsége az egészségügyi határérték alatt van. Jelenlegi ismereteink szerint a szennyezettség aktuális szintje csak minimális egészségügyi kockázatot jelent, és az esetleges károk csak hosszú távú, folyamatos hatás esetén jelentkezhetnek.

A tervezési területen olyan gazdasági tevékenység célú épületek kialakítására nem ad lehetőséget a szabályozás, melyek mérhető technológiai eredetű légszennyezést okoznának. Fűtési eredetű levegőszennyezés elhanyagolható lesz a fejlesztési területen a gázhálózat kiépítettsége, illetve kiépítése miatt.

Felszíni-és felszín alatti vizek, talaj

A területen gondot kell fordítani a talajszennyezés elkerülésére.

Környezeti zajállapot

A vizsgált terület tervezett lakóterületi használatából származó jelentős mértékű zaj-és rezgésterhelés nem jöhet létre, tehát a meglévő lakókörnyezetére nem jelenthet – lakókörnyezetben megengedettől eltérő - zavaró mértékű környezeti terhelést.

Hulladékgazdálkodás

A fejlesztésre tervezett lakóterület a hulladékgyűjtés és szállítás rendszerébe bekapcsolható, a települési szilárd hulladék a városi szolgáltató rendszer segítségével gyűjthető, szállítható. A fejlesztésre tervezett, még használaton kívüli beépítetlen telkek mentesek az engedély nélkül tárolt hulladékoktól.

Sugárzás védelem

Göd területén sugárzás szempontjából veszélyes létesítmény vagy tevékenység nincs.

Természetvédelmi szempontból:

A tervezett fejlesztés országos vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint.

Tájképvédelmi szempontból:

A tervezett beépítés a tájképben jelentős változást okoz az érintett területen. Eddig beépítetlen, mezőgazdasági terület beépítésre kerül. A kialakuló új arculat a szomszédos területek beépítéséhez igazodik, a tervezett beépítési paraméterek a szomszédos területek beépítésével összhangban vannak.

A javasolt beépítés forgalomnövekedést okoz.

A területen tervezett funkció környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár.

1.8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezési terület az épített örökség szempontjából nem érintett, nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet nincs a szóban forgó területen. Településképi szempontból helyi védett épített érték nem található sem a tervezési területen, sem a közvetlen környezetében. Régészeti- vagy régészeti érdekű területtel sem érintett, így örökségi érték sérülésének lehetősége nem áll fenn. Vélhetően a beépítés során sem kerül elő régészeti érték. A terület hasznosításával szükséges 40 cm mélységet meghaladó terepmunkák során természetesen figyelemmel kell lenni a régészet szempontjából jelentőséggel bíró jelenségekre, leletek esetleges előkerülésére.

A tervezési területen nincs az UNESCO kulturális vagy természeti világörökségi helyszínek közé felvett objektum vagy terület, és nem is szerepel a magyarországi világörökség várományosi helyszíneket felsoroló, a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendeletben sem.

A terület beépítésével kapcsolatban környezeti érték sérülésével sem kell számolni, környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi területet vagy egyéb környezeti elemet (pl. vízvédelmi területet) a beépítés nem érint.

Összességében a területhasználattal, illetve a telkek beépítésével nem sérülhetnek az örökségi vagy környezeti értékek.

Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 40/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelete alapján a tervezett beépítések településképi követelményei közül az alábbiakat kell figyelembe venni:

**Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről**

Kertvárosias területekre vonatkozó előírások

22. § (1) Az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az övezetre előírt maximális épületmagasságnál 4 méterrel nagyobb értéket.

(3) Kertvárosias lakóövezetekben a lapos tető és a zöld-tető is megengedett. Tetőfelújítás esetén, amennyiben a tető szerkezete és hajlásszöge indokolja egyéb tetőfedő anyag is alkalmazható, kivéve hullám és sík eternit pala, valamint műanyag sík és hullámlemez.

(4) A kertvárosi karakterű lakóterületeken kizárólag természetes kő, téglá, vakolat, fa anyaghasználattal kell kialakítani az épületek külső homlokzatát,

Vegyes övezetekre vonatkozó előírások

25. § (1) Az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet, kivéve a Vt-1, Vt-3, Vt-4, valamint a Vt-9 építési övezetekben, azonban az épület arányaiban a szélesség és hossz aránya 1:3 betartandó.

(2) Az elhelyezésre kerülő épületek fő méreteinek a meghatározásakor a szomszédos épületek szélességére, magasságára, geometriai formájára, arányaira tekintettel kell lenni.

(3) Az övezetekben az épületek csak magastetősek lehetnek, a tető hajlásszöge 20-45° közötti lehet, kivéve a Vt 9 építési övezetet, a szomszédos beépítéshez igazodva. Az épületek tető héjalásánál, a hullámlemez, vagy hullámprofilú tetőhéjalás használata tilos.

(5) Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), csak a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.

14. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

29. § (1) A nem csak a város ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek a mezőgazdasági besorolású területek, kivéve a védett területrészeket.

(2) Önálló antennatartó szerkezet Göd belterületén nem helyezhető el.

30. § (2) A település alábbi területei nem alkalmasak a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére:

- a) lakó (nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias, falusias) területek;
- b) vegyes (településközpont, intézményi) területek,
- c) üdülő (hétvégi házas, üdülőházas) területek,
- d) az (1) b) pontba nem sorolható különleges területek
- e) zöldterületek,

- f) erdő (védelmi, gazdasági, közjóléti) területek*
- g) vízgazdálkodási területek*
- h) természetközeli területek,*
- i) az (1) d) pontba nem sorolható különleges beépítésre nem szánt területek*

31.§ (1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények és műtárgyak elhelyezésével kapcsolatban az alábbiakat kell betartani:

(2) Azokon a területeken, amelyek nem állnak helyi területi védelem alatt és településképet nem meghatározó területek, ott új antenna kizárólag a már meglévő antenna tartószerkezetére szerelhető fel. Épületre szerelt antenntartó szerkezet településképet zavaró módon nem helyezhető el.

(3) Új beépítésre szánt területen új (120 kV-os nagy-, közép-, kisméretű, valamint közvilágítási) villamosenergia, valamint hírközlési hálózatot építeni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

(4) A meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukciója során az oszlopokat földkábeles hálózatra kell kiváltani. Amennyiben a föld alatti elhelyezésnek akadálya van, a föld feletti vezetékek rekonstrukciója során a vezetékeket közös oszlopsorra kell helyezni.

(5) Meglévő beépített területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamos energia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat. A villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési/hírközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(6) Bekötővezeték csak földkábelrel csatlakozhat a gerinchálózathoz.

(7) Oszlopsorral nem terhelt utcában új villamos energia, vagy hírközlő hálózat már csak kábel fektetéssel helyezhető el.

(8) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, építésekor, valamint a meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.

(10) Reklám- és térvilágítással ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.