

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

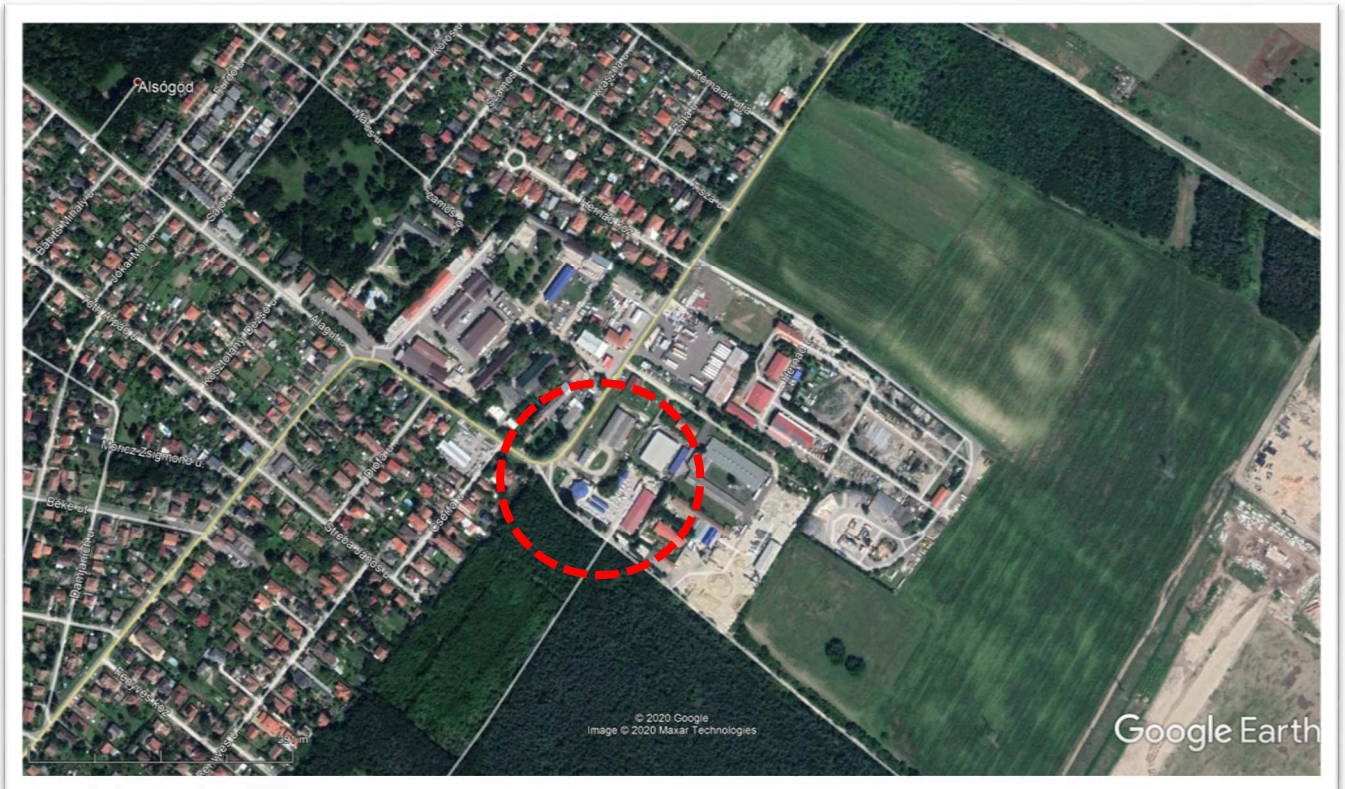
A 24/2016. (XII. 09.) Önkormányzati rendelet 39.§. (3) bekezdése szerinti tervdokumentáció

2131 Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós utca 100. szám (6712/4. hrsz) alatti
Csempeszalon, Bemutatóterem és Raktárcsarnok építési engedélyezési tervét megelőző

beruházó:

ECO SMART GRUOP Kft.

2131 Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós utca 100.



2020. 08.

Összeállította:

Unicsovics István

okl. építésmérnök

É 01-4309

(Bp. 1032. Ágoston u. 10.)

Tel: 06-30-40-77-458

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
1. BEVEZETÉS	3
2. AZ ÉRINTETT FEJLESZTÉSI TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	3
Településképi beilleszkedés	4
Beépítési paraméteres.....	4
TERVEZŐI PROGRAM	5
Göd térképe.....	6
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata, a területre vonatkozó magasabb szintű területrendezési tervek	7
Országos Területrendezési Terv (OTrT).....	7
Országos Erdőállomány Adattár.....	11
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)	12
Göd Város Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2016. (XII. 09.) Önkormányzati rendelete HÉSZ.....	15
3. A TERVEZETT BEEPÍTÉS (BEAVATKOZÁS) TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLATA.....	19
4. TELEPÜLÉS KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓ KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATA.....	19
Közlekedés	20
5. KÖZMŰ VIZSGÁLATOK	22
Vízellátás	22
Szennyvízcsatornázás.....	23
Csapadékvíz-elvezetés	23
Villamos-energia ellátás	23
Földgázellátás	24
6. ÉRTÉKVÉDELMI VIZSGÁLATOK.....	25
7. KÖRNYEZETI, ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLATOK	26

1. BEVEZETÉS

Jelen telepítési tanulmányterv **Göd város, Nemeskéri-Kiss Miklós út 100. szám (hrsz: 6712/4.)** alatti fejlesztésre (Újonnan épülő Csempeszalon – bemutatótermet, valamint hozzá tartozó raktárépület) készült.

A tanulmány megfelelő kiindulópontja lehet a tárgyi ingatlanok beépítési feltételei rendezésének és a kialakult építészeti program bemutatása.

Jelen tanulmányterv a 24/2016. (XII. 09.) Önkormányzati rendelet 39.§. (3) bekezdése szerinti és a Kormányrendelet 7. mellékletének figyelembevételével készült.

A telepítési tanulmányterv alapján a város önkormányzata dönt a terület fejlesztéséről, az építési engedélyezési eljárás kezdeményezhetőségéről.

Az építési engedélyezési eljárás megindításának feltétele, hogy a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia jelen telepítési tanulmánytervet a **Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós út 100. szám (hrsz: 6712/4.)** alatti fejlesztésre (újonnan épülő Csempeszalon – bemutatótermet, valamint hozzá tartozó raktárépület) vonatkozóan.

2. AZ ÉRINTETT FEJLESZTÉSI TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A telek Alsógödön, a Nemeskéri-Kiss Miklós utcában, a Topolyás dűlő sarkánál található. A telken jelenleg található egy nyolcszög alakú csempeszalon - bemutatóterem, amely elbontásra kerül, illetve a telek hátsó felében egy raktárépület, amely továbbra is megmarad.

A csempeszalon és bemutatóterem épületét a telek Nemeskéri-Kiss Miklós felüli utcafrontján, elől helyeztük el, mögötte pedig a raktárépületet. Mivel a bemutatóterem előtt szabadtéri bemutató paletták lesznek elhelyezve, így az előkert mérete ~9,50 m lesz.

A fűtetlen pincszinten egy 12 férőhelyes garázs lesz kialakítva a vásárlók részére, amely az épület északi oldalán, egy rámpán közelíthető meg. A garázból nyílik egy tároló, egy gépészeti helyiség, valamint egy beugró, ahol kerékpárok tárolására van lehetőség. Ebből a beugróból nyílik a lépcsőház, ahonnan fel lehet jutni a földszinti kiállító térbe. A belső udvaron további 31 db parkolóhely lesz kialakítva.

A földszinti főbejárat az utcafronti, észak-nyugati homlokzaton található, egy árkádon keresztül jutunk a kiállító térbe, amely még a dél-nyugati homlokzat felől is megközelíthető. A kiállító tér hátsó felében egy lépcsőn át tudunk bejutni a raktárba, itt található a pénztár és egy pihenőszoba a dolgozók részére, valamint a lépcsőház is innen nyílik.

A lépcsőházból van egy kijárat az észak-keleti homlokzaton, innen nyílik egy közös mosdó, külön női, férfi WC-vel, és itt található a takarítószerterem is. A lépcsőházba érkezik a garázból induló lépcső, valamint innen közelíthető meg a két emeleti szint is.

Az 1. emeleten szintén kiállító tér található, ahonnan egy galérián át leléphetünk a földszintre is. Az 1. emeleten is van egy mosdó női, férfi WC-vel és takarítószerteremmel a lépcsőház mellett.

A 2. emeleten egy nagyobb és öt kisebb iroda található, egy teakonyha, valamint itt is van egy mosdó női, férfi WC-vel és takarítószerteremmel. A 2. emelet alapterülete kisebb az alatta

lévőnél, egy része lapostetős, egy része pedig „L” alakban tetőteraszos kialakítású, amely az irodákból, illetve a teakonyhából közelíthető meg.

A raktárépület a kiállítóépület dél-keleti homlokzatához csatlakozik, a földszinten egy kétszárnyú ajtón keresztül van hozzá közvetlen csatlakozása. A berakodás 2 nagy méretű kapun keresztül targoncákkal történik, amelyek az észak-keleti és a dél-keleti homlokzaton találhatóak. A raktár keleti sarkában található egy kétszintes szociális blokk, amelynek előteréből nyílik egy iroda, egy öltöző mosdóval, zuhanyzóval és WC-kkel. Az előtérből van egy kijárat észak-kelet felé, és innen indul a galériára vezető lépcső. A galérián található egy teakonyha és egy étkező-pihenőszoba a raktári dolgozók részére. A galéria belső ablakokkal is rendelkezik a raktár felé.

TELEPÜLÉSKÉPI BEILLESZKEDÉS:

A környéken elsősorban ipari, kereskedelmi célú üzemi és raktárépületek vannak, változó szintszámmal.

A tervezett épületek téglalap alakúak, az utcára merőleges gerincű, ~5,7°-os kontyolt nyeregtetővel rendelkeznek. A csempeazonal vasbeton pillérváz, kitöltő falazattal, a raktárépület pedig acélvázszerkezetű, szendvicspaneles falakkal rendelkezik.

A tervezett épület a helyi építési szabályoknak megfelelő.

Az épület külső megformálásában nagymértékben a modern tömegalakítási és homlokzatképzési eszközök alkalmazása játszott szerepet.

BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK:

ÖVEZETI BESOROLÁS:

Gksz-1 (24/2016.(XII.09.) Önk.r.)

TELEK TERÜLETE:

4751 m²

ÉPÜLET PINCESZINTI BRUTTÓ SZINTTERÜLETE:

411,94 m²

ÉPÜLETEK FÖLDSZINTI BRUTTÓ SZINTTERÜLETE:

1899,39 m²

ÉPÜLET 1. EMELETI BRUTTÓ SZINTTERÜLETE:

415,97 m²

ÉPÜLET 2. EMELETI BRUTTÓ SZINTTERÜLETE:

188,70 m²

(Lásd idomterveken)

Beépítési százalék:

$$\frac{1899,39}{4751} = 0,3997$$

39,97% (megfelel – 40 %)

Bruttó Szintterületi mutató:

$$\frac{2916,0}{4751} = 0,61$$

0,61 (megfelel – 0,8)

Átlagos Építménymagasság:

5,91 m (megfelel – max 6,0 m)

(a tervlapon ábrázolt számítás alapján)

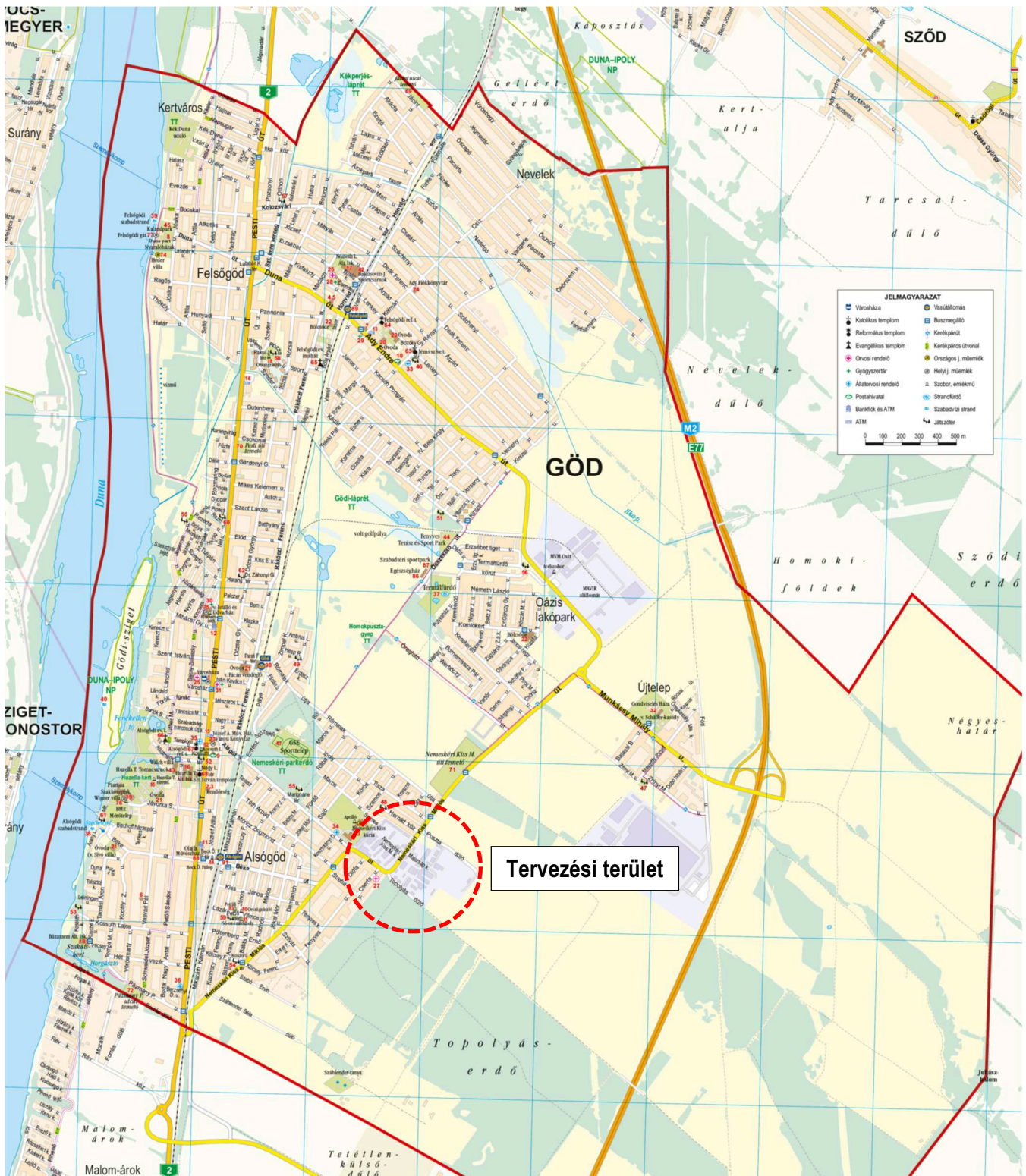
Zöldfelületi mutató:

21,26 % (megfelel – min 20 %)

(a tervlapon ábrázolt számítás alapján)

TERVEZŐI PROGRAM

1. Jelen tervezői program a 253/1997.(XII.20) Korm. Rendelet alapján készült.
2. A tervezés során az alábbi szempontok lettek figyelembe véve:
 - Meglévő bemutató épület elbontása
 - Új csempezsalon-bemutatóterem (kb. 400 m² nettó alapterülettel szintenként) kialakítása 2 szinten.
 - pinceszinten mélygarázs legyen
 - legfelső szinten irodák kialakítása
 - Szintenként legyen mosdó-WC helyiség.
 - Az irodákhoz tartozzon teakonyha, erkély.
 - Takarítószerár kialakítása szükséges szintenként
 - Tetőhajlásszög 10%.
 - Kontyolt nyeregtető kialakítású tető
 - 37,5 cm vtg YTONG Lambda falazat („CC” – energia)
 - Raktárépület kialakítása kb 600 m²-en
 - Raktárépületben szintén legyen mosdó-WC helyiség, iroda, étkező, teakonyha
 - Az épületekhez telken belül megfelelő számú parkoló legyen kialakítva.
3. A tervezési feladat során a beruházó a saját tulajdonában lévő ingatlanon szeretne csempezsalon-bemutatótermet és raktárcsarnokot építeni.
 - a) A beruházási költségkeret az építmény számított értéke alapján került meghatározásra. A beruházási költségkeret ~ 400 millió Ft összegben lett meghatározva.
 - b) A tervezés előzményei: A megbízó a saját tulajdonában lévő ingatlant fejleszteni szeretné.
 - c) Kiindulási adatként a Göd város Helyi Építési Szabályzata alapján kell tervezni.
 - d) Az ingatlan pontos helyszíne: 2132 Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós utca 100. HRSZ 6712/4
 - e) A tervezéssel érintett helyiségek az alábbiak:
 - Pinceszinten:* - mélygarázs, gépészeti helyiség, tároló
 - Földszinten:* - kiállító tér szociális blokkokkal és pihenőszobával,
 1. *Emelet:* - kiállító tér szociális blokkokkal,
 2. *Emelet:* - 6 db iroda szociális blokkokkal, teakonyhával
 - f) A járművek elhelyezése tekintetében a bemutatóterem és raktár miatt min. 41 db új gépjármű elhelyezése került kialakításra a telken ábrázolt módon.
 - g) Akadálymentesítéssel kapcsolatosan nem merült fel igény.
 - h) Az ingatlan össz-közművel ellátott.



Göd – Térképe 2020

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

Országos Területrendezési Terv (OTrT)

Az Országos Területrendezési Tetről 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 felett
- 750 - 1000 ha közötti
- 500 - 750 ha közötti
- 100 - 500 ha közötti
- 100 ha alatt

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyedi építmények

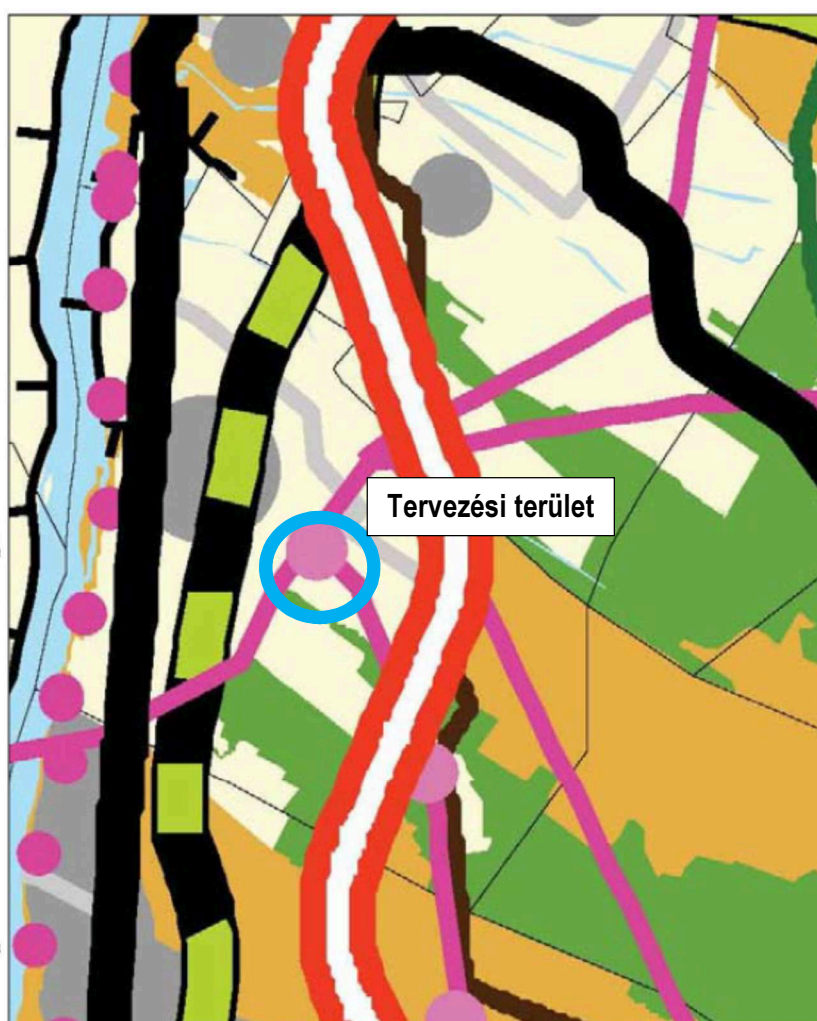
- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Nagy sebességű vasútvonal
- Egyéb országos közúti vasúti pályák
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér
- Egyéb kereskedelmi repülőtér és kereskedelmi repülőtérre fejleszthető repülőtér
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér

Országos kerékpárúthálózatok és egyedi építmények

- Országos jelentőségű kikötő
- Határkikötő

Országos jelentőségű energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű
- Egyéb erőmű

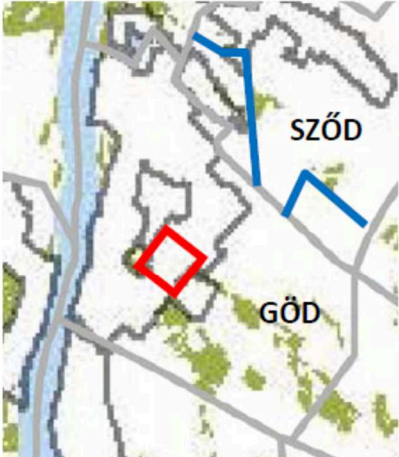
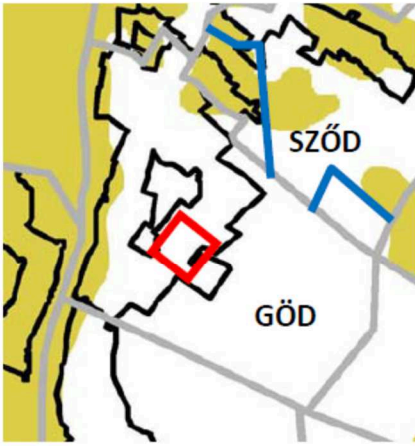
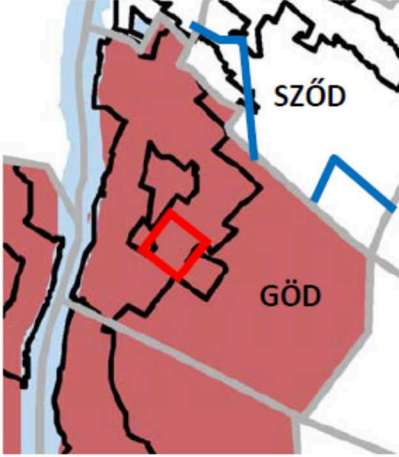
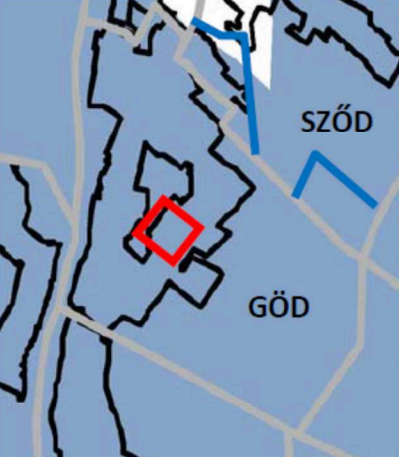
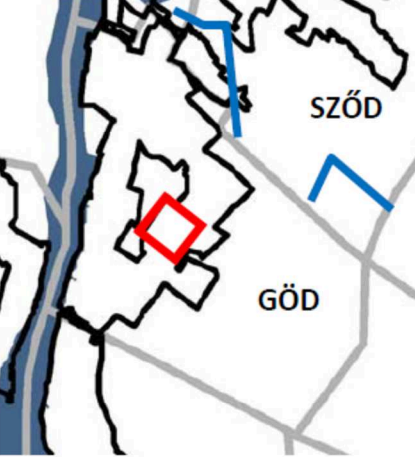
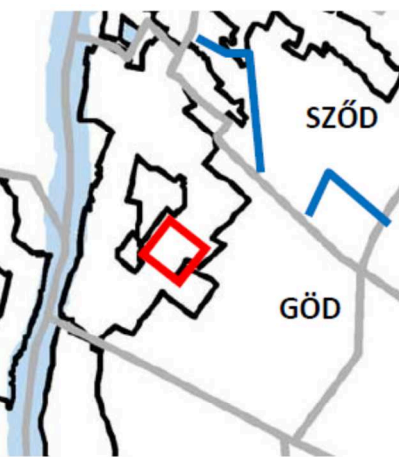


2. számú melléklet
Az Ország Szerkezeti Terve

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	-	-

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

<p>3/4. számú melléklet Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete – az öveget a közigazgatási területet érinti, de a tervezési területet nem érinti</p>	<p>3/5. számú melléklet Tájkepvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete – az öveget a közigazgatási területet érinti, de a tervezési területet nem érinti</p>	<p>3/6. számú melléklet Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete – az öveget 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>■ Tájkepvédelmi 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 öveget 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 öveget a közigazgatási területet érinti, de a tervezési területet nem érinti</p>	<p>3/9. számú melléklet Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete – az öveget 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>— Vízterület, vízfolyás</p>

Az OTrT térségi övezeti tervlapok szerint az alábbi övezetek érintik Göd, tervezési területet, 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 Tervezési terület **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 OTrT térségi övezetei közül az Országos vízminőség-védelmi terület övezete érinti a szóban forgó területet. A vonatkozó előírások a tovább tervezés során betartandók.



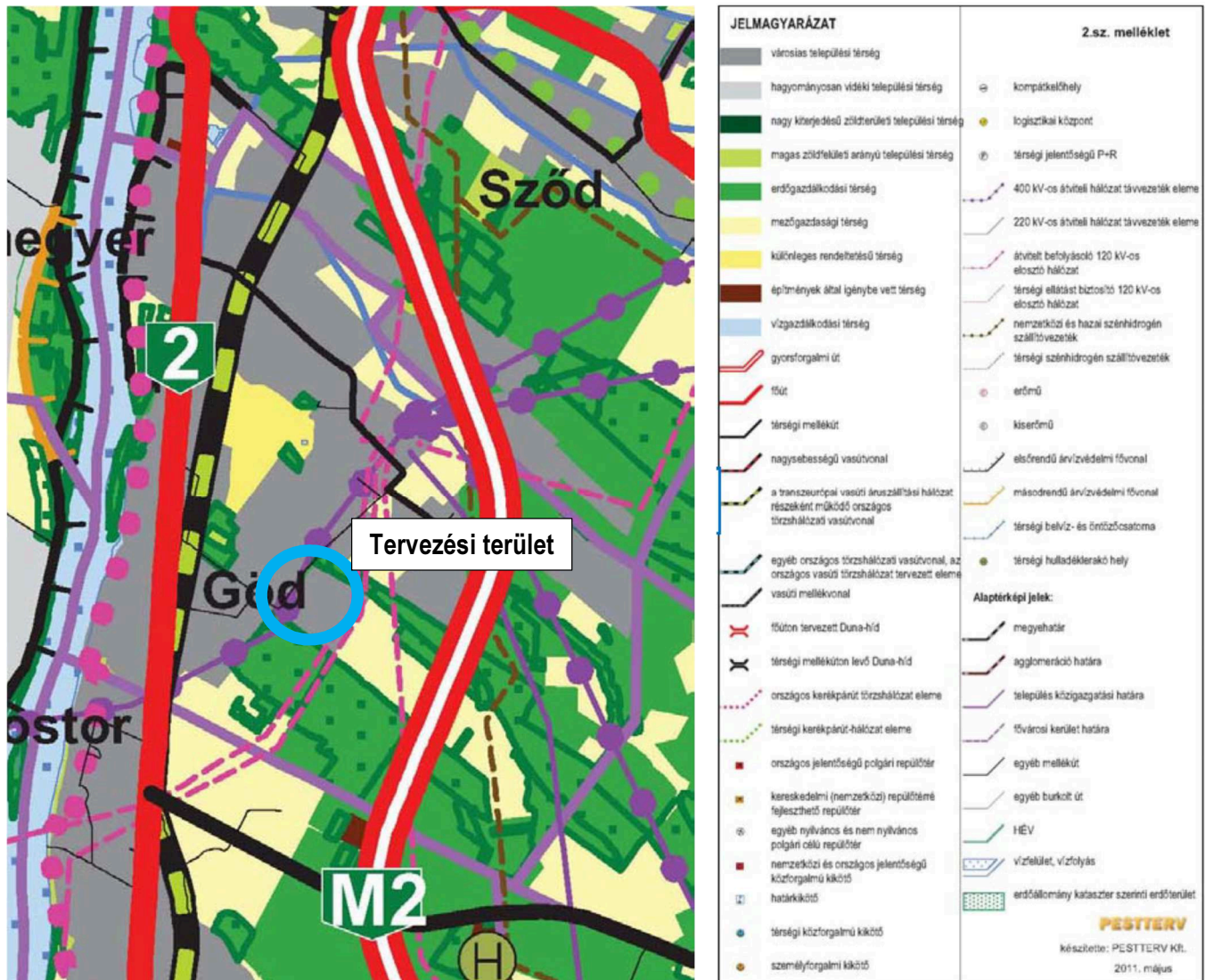
Az Országos Erdőállomány Adattár részlete Göd, tervezési területére vonatkozóan

Göd Településszerkezeti Tervében tervezett, a telepítési tanulmányterv szerint javasolt módosítások a tervezési 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

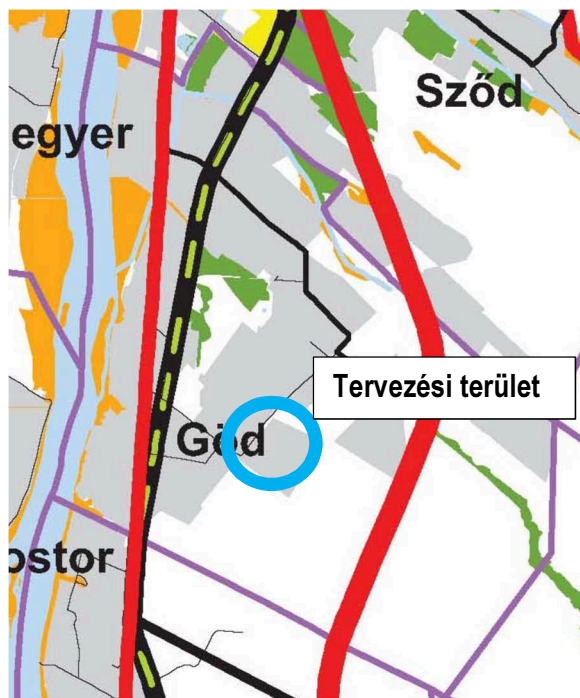
A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT)

- 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.



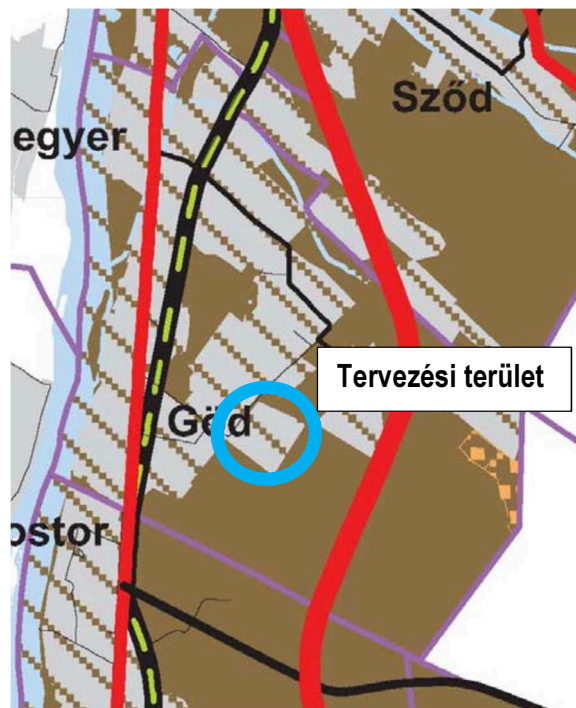
A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT)

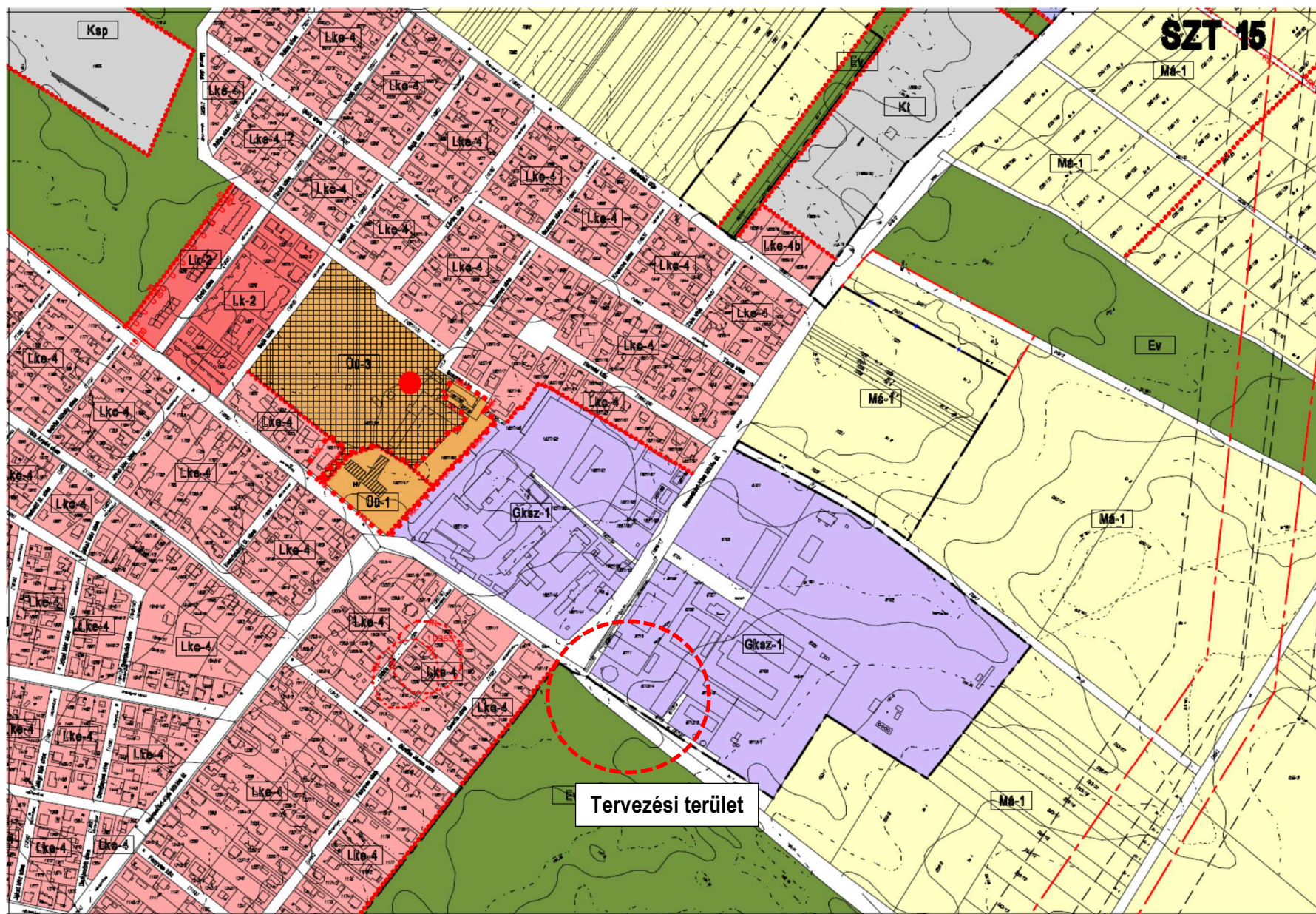
3.15. sz. melléklet Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

JELMAGYARÁZAT

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

A tervezési területet az övezet nem érinti.





JELMAGYARÁZAT:

HATÁROK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
		BELTERULETI HATÁR

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETE
	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETE
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETE
	TELEPÜLKÖZPONT VEGYES TERÜLET ÖVEZETE
	INTÉZMÉNY TERÜLET ÖVEZETE
	KERESKEDELMİ, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE
	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE
	ÜDÜLŐTERÜLET ÖVEZETE
	KÜLÖNLEGES TERÜLET ÖVEZETE

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

	KÖZÜTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ÖVEZETE
	KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ÖVEZETE
	ZÖLDTERÜLET (KÖZPARK, KÖZKERT) ÖVEZETE
	ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE
	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET ÖVEZETE
	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ÖVEZETE

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

	JAVASOLT TELEKHATÁR
	JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		KERÉKPÁRÚT

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG - ÖRÖKSÉGVÉDELEM

	MŰEMLEK
	MŰEMLEK TELKE
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA
	RÉGÉSZETI LELOHÉLY HATÁRA
	HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLET

- TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE
	ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE
	ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉRTÉK (EX LEGE FORRÁS)
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET HATÁRA/TERÜLETE
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET JAVASOLT HATÁRA
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ HATÁRA/TERÜLETE
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ - PUFFERTERÜLET HATÁRA/TERÜLETE
	EGYEDI TÁJÉRTÉK
	HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET
	TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET HATÁRA

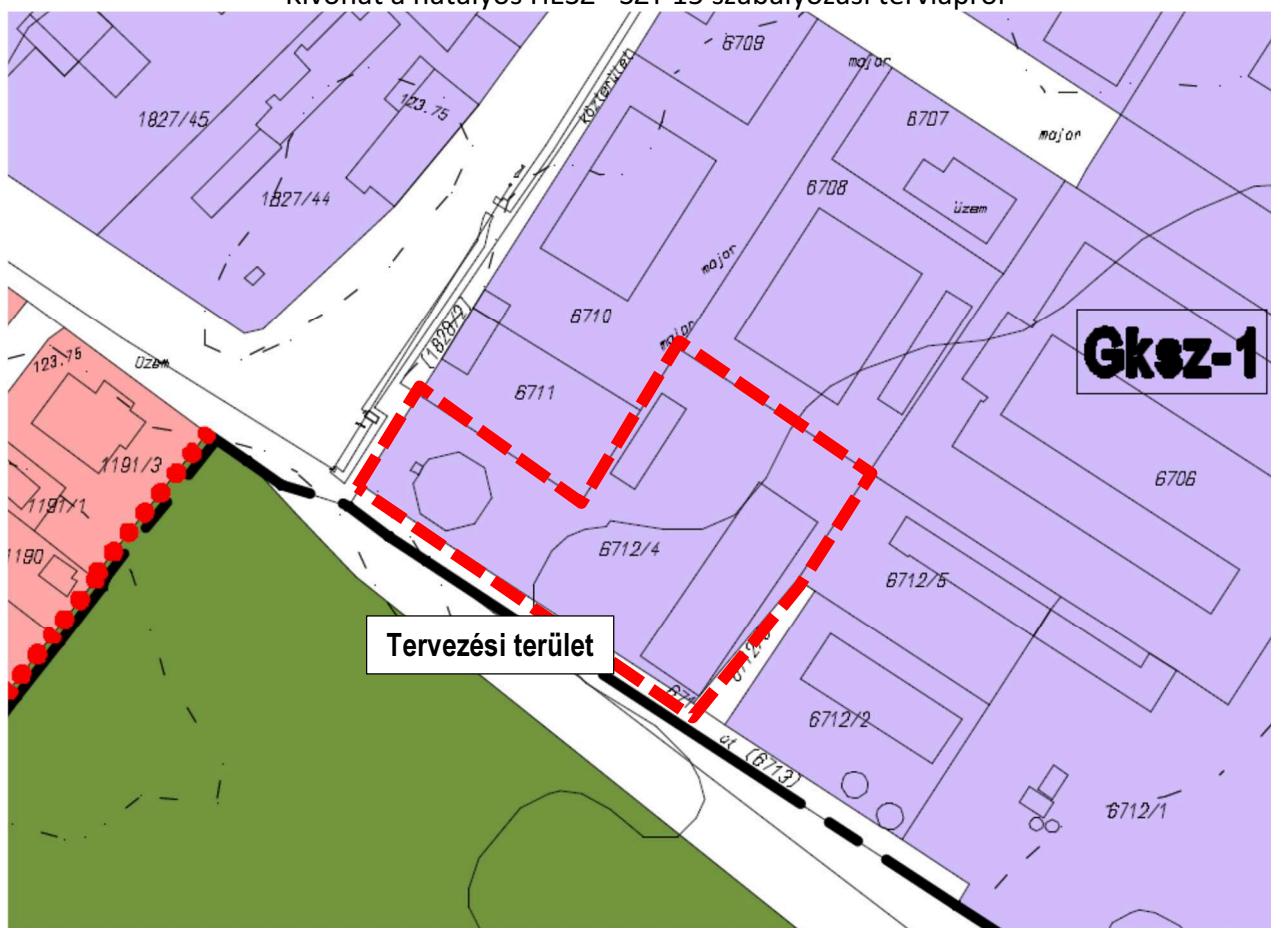
- EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐ

	VÍZBÁZIS BELSŐ VÉDŐÖVEZET HATÁRA
	VÍZBÁZIS KÜLSŐ VÉDŐÖVEZET HATÁRA
	VÍZBÁZIS HIDROGEOLÓGIAI "A" VÉDŐÖVEZET HATÁRA
	VÍZBÁZIS HIDROGEOLÓGIAI "B" VÉDŐÖVEZET HATÁRA
	NAGYVÍZI MEDER TERÜLETE/HATÁRA
	ÁSVÁNYI NYERSANYAG TEKINTETÉBEN MEGKUTATOTT TERÜLET HATÁRA
	BÁNYATELEK HATÁRA
	REKULTIVÁLANDÓ TERÜLET
	BONTÁSRA JAVASOLT ÉPÜLET
	VASÚT VÉDŐTÁVOLSÁGA
	VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA

EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

	BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
--	---

Kivonat a hatályos HÉSZ - SZT 15 szabályozási tervlapról



Göd Város Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2016. (XII. 09.)
Önkormányzati rendeletének kivonata (HÉSZ)

6. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az építési övezet		Az építési telek								
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb területe (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 %	Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága	Megjegyzés
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
3	Gksz-1	SZ	2000	30	40	40	0,8	40	20	6,0	
4	Gksz-2	SZ	4500	30	40	40	0,8	40	20	6,0	
4	Gksz-3	SZ	2000	30	-	40	0,8	40	25*	6,0	Ilka-lakópark**
5	Gip-1	SZ	20000	30	40	50	1,2	40	25	20	
6	Gip-km	SZ	10000	30	40	50	1,2	40	25	20	

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

*A telek 20 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

** telepítési tanulmányterv készítendő

47. GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

- 79. §** (1) Az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (2) Az övezetekben a legkisebb oldalkert 6 m, a legkisebb elő- és hátsókert 10 m, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik. A TSZ-major területén az elő- és hátsókert egyaránt 6 m.
- (3) Az övezetekben teherforgalmi kiszolgáló szerepet ellátó gépjárműút legalább 12 m-es építési (keresztmetszeti) szélességgel alakítandó ki.
- (4) Az övezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el. Az övezetbe tartozó azokon a területeken, amelyekben megkezdődött a kereskedelmi –szolgáltató vagy ipari tevékenység, mezőgazdasági – állattartási célú építmény nem helyezhető el.
- (5) Új gazdasági területek csak az utépítéshez szükséges, OTÉK előírása szerinti közlekedési területet is magában foglaló telekosztás után építhetők be.
- 80. §** (1) A Gksz-1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- a) bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
- b) a gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás,
- c) igazgatási vagy egyéb irodaépület.
- (2) Az övezet területén a lakó-, vegyes és üdülőterület felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
- (3) Az övezetben a szomszédos gazdasági övezetek felé eső oldalkert mérete 3 méter, a lakó, vegyes és üdülő övezetek felé eső oldalkert mérete 5 méter lehet.
- (4) Az övezet újonnan beépítésre kerülő telkei csak az építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás után építhetők be, addig csak telekegyesítés, telekhatár-rendeztés, illetve területcsere hajtható végre.
- 81. §** (1) A Gksz-2 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- a) bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
- b) igazgatási vagy egyéb irodaépület.
- (2) Az építési övezet területén a minimális előkert 6 m. A közút felőli telekhatár mentén a használatbavételi engedély megkéréséig többszintes zöldsáv alakítandó ki, legalább egyharmad részben örökzöld növényekből.
- (3) A lakó-, vegyes és üdülőterület felőli telekhatár mentén a használatbavételi engedély megkéréséig legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki legalább egyharmad részben örökzöld növényekből.
- 82. §** (1) A Gip-1 ipari gazdasági építési övezetben a környezetre nem jelentős hatást gyakorló ipari tevékenység helyezhető el.
- (2) Az építési övezet területén a lakóterületek felőli telekhatárok mentén legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
- 83. §** (1) A Gip-km ipari gazdasági építési övezetben kizárólag a jelentős területigénnyel bíró közműtelephely (transzformátorállomás) és az azt kiszolgáló funkciójú épületek, valamint az informatika és hírközlés létesítményei és berendezései helyezhetők el.
- (2) A Gazdasági terület övezetire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 6. sz. táblázat tartalmazza.

3. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS (BEAVATKOZÁS) TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLATA:

A terület jelenleg is a beruházó telephelye, melyen több mint tíz éve működő csempezsalon – bemutatóterem és fedett illetve nyitott raktározási területek találhatók.

A tervezett beépítés csak a meglévő működő vállalkozás olyan fejlesztését tükrözi, amely az elmúlt évek fejlődéséből következik. A cég egy tágasabb bemutatóteremmel, a működését segítő irodai résszel és a mostani nyitott területen raktározott termékeik fedett területre történő elhelyezésével szeretné biztosítani az elmúlt évtizedes fejlődés folytatását.

A terület a rendszerváltás óta – egységesen, - GKSZ övezetbe tartozik. Található itt betonüzem, logisztikai központ, áruszállítás, üzemanyag-töltő állomás, asztalos üzem, de a Penta Kft. aszfaltkeverő üze me és központi telephelye is van. Ezen része Göd városának olyan terület, ahol régóta kialakult gazdasági cégek működnek, helyi munkát biztosítanak számos gödi munkavállalónak és jelentős részét képzik Göd város iparüzési adójának.

A beruházó által elgondolt fejlesztés –leegyszerűsítve,- egy meglévő működő csempezsalon és raktárépület korszerűsítését jelenti, és a meglévő szabályozással teljesen összhangban áll, településszerkezeti változást nem igényel, valamint teljes mértékben beleilleszkedik a kialakult gazdasági övezet egységességébe.

4. TELEPÜLÉS KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓ KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATA:

A terület jelenleg is a beruházó működő telephelye, melyen több mint tíz éve csempezsalon – bemutatóterem és fedett illetve nyitott raktározási területek találhatók, ennek megfelelően a fejlesztésnek köszönhetően a gépjármű forgalomban csak kis mértékű növekedést fog generálni. A terület feltárását a kialakult állapotnak megfelelően továbbra is két meglévő közútcsatlakozás szolgál, az egyik a Nemeskéri-Kiss Miklós utcáról (a telek bal oldalán), a másik a raktározási terület megközelítésre szolgáló Topolyás dűlő felől található.



Nemeskéri-Kiss Miklós utcai bejárá



Topolyás dűlő felőli bejáró

A meglévő utak biztosítani tudják a tervezett fejlesztés által generált forgalom lebonyolítását, így a közutak szabályozási szélességnek megváltoztatására nem lesz szükség.

2.1 Közlekedés

A terület megközelíthetősége kedvező. A tervezési területet mentén található Nemeskéri-Kiss Miklós közút a város településszerkezeti terve szerint gyűjtőút, mely szükséges a közlekedés zavartalan működése érdekében. A tervezési terület saroktelek. A másik utca a Topolyás dűlő, mely jelen állapot szerint egy zsákutca és már csak a beljebb lévő 6-8 telek forgalmát bonyolítja le. A telek hátsó raktározási részét, erről az útról egy meglévő közút csatlakozáson keresztül lehet megközelíteni.

A tervezett létesítményben a csempeszalon / bemutató terem és raktározáshoz szükséges járművek közlekedésének egy része már jelenleg is a területen történik így, plusz terhelést csak részben jelent. A telephely levegőkörnyezeti hatása kisebb mértékben a közlekedésből, gépjárműforgalomból eredő légszennyezésben nyilvánul meg. A közlekedési hatást a ki- és beszállítás, rakodás, parkolás indukálja. Elsősorban a logisztikai jellegű forgalom a jellemző. A személygépkocsi forgalmat a dolgozók bejárása, valamint a beszállítók mozgása indukálja.

A csempeszalon és raktár átlagos gépjárműforgalma:

- személygépkocsi 25-30 db/nap (alkalmazottak és vásárlók)
- kis teherautó 4-6 db/nap
- nyerges vontató 2 db/nap
- targonca 2 db/telephelyen (belső forgalom)

A telephely átlagos gépjárműforgalma alapján a belső közlekedésből származó emissziók a lokális levegőminőséget érdemben nem befolyásolják. A telephely átlagos gépjárműforgalma sem a létesítmény, sem pedig a távolabbi útszakaszok forgalmát a jelenlegi vagy a várható helyzethez képest számottevő módon nem befolyásolja. A telephelyhez kapcsolódó közlekedésből származó légszennyezés várhatóan nem indukál a levegőminőséget érdemben befolyásoló hatásokat.



Tervezési Terület külső – belső közlekedési sémája

5. KÖZMŰ VIZSGÁLATOK:

A tervezett fejlesztési területre, a szabályozási előírásokban rögzített közműellátási feltételeket kell biztosítani. Ezen feltételek jelenleg is rendelkezésre állnak. A beépítés funkcionális igényének megfelelően biztosítani kell a villamosenergia ellátást, az előírt vízellátást, a veszélyeztetés nélküli szenny-és csapadék, valamint felszíni vizek elvezetését.

A tervezett fejlesztés területe - meglévő, működő telephelyként,- hagyományos közművekkel biztosított. A fejlesztéshez szükséges esetleges többletkapacitás - minimális,- kialakítása a településen kiépített közmű közhálózati rendszer bővítésével megoldható.

5.1 Vízellátás

Göd városát a környező településekkel együtt egy regionális körvezeték rendszer látja el. A területen a meglévő vízvezeték hálózatot kiépített, rácsatlakozása meglévő, nem felmerült fel többlet igény, így a bővítése nem szükséges.

A felmerült víz hálózat méretezését úgy kell elvégezni, hogy a tervezett gazdasági épületnél a nagyobb tűzi-víz igényeket is kielégítse. A hálózatra a szükséges sűrűségben föld feletti tűzi-víz csapokat kell kialakítani.

Szolgáltató: *DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt.*



Meglévő közműhálózatok
VÍZELLÁTÁS

(forrás: www.e-epites.hu/e-kozmu)

5.2. Szennyvízcsatornázás

A városban elválasztott rendszerű csatorna-hálózat épült ki, mely része a kistérségi regionális szennyvízelvezető rendszernek. A területen a meglévő szennyvízelvezető hálózatot kiépített, rácsatlakozása meglévő, nem felmerült fel többlet igény, így a bővítése nem szükséges.

5.3. Csapadékvíz-elvezetés

Általános elvként elfogadható, hogy a csapadékvizeket a keletkezésük helyén kell elszikkasztani. A tervezési terület tervezett épület tetőfelületén összegyűlt csapadékvizeket csapadékvíztározókban javasolt felfogni, és annak vizét locsolásra felhasználni.

A teleken belüli meglévő belső utak, burkolt felületek vízelvezetése most is megoldott, de az újonnan kialakításra kerülő burkolt területek mentén szikkasztó rendszerek kialakításával a csapadékvíz helyben szikkasztása javasolt.



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

5.4. Villamos-energia ellátás

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

A területen a meglévő villamos-energia hálózat kiépített, rácsatlakozása meglévő, a tervezett fejlesztésnél többlet igény merült fel, így a bővítése szükséges, amely a telek előtt lévő közhálózati rendszerről lehet biztosítani.

5.5. Földgázellátás

Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy a meglevő beépítés távlati igényeinek kiszolgálására is alkalmas.

Szolgáltató: *TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Korlátolt Felelősségű Társaság, FGSZ
Földgázszállító ZRt.*

7. KÖRNYEZETI, ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLATOK:

A terület jelenleg is a beruházó telephelye, melyen több mint tíz éve működő csempebazár – bemutatóterem és fedett illetve nyitott raktározási területek találhatók. GKSZ besorolással.

A TERVEZETT BEÉPÍTÉS (VÁLTOZÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI

A javasolt fejlesztés területfelhasználási és övezeti változásokat nem okoz, jelenlegi funkció a területen nem változik.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS:

A tervezési területen a településszerkezeti tervben tervezett területfelhasználás változatlan marad. A fentiek alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartása a tervezett területfelhasználás változások után is teljesül. (a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján).

LEVEGŐTISZTASÁG

A levegőszennyezést okozhatják pontszerű források, valamint felületi (diffúz) források. Ahogyan általánosságban 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 vannak jelenleg is, melyek mérhető technológiai eredetű légszennyezést nem okoznak. A tervezett területre nem kerülnek kialakításra olyan a létesítmény, illetve technológia légszennyező források, amelyek bejelentés kötelezett pontforrások lennének.

A térség immissziós jellemzőinek érdemi változása a telepítés hatásából eredően nem várható.

FELSZÍNI-ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK, TALAJ

A területen gondot kell fordítani a talajszennyezés elkerülésére.

KÖRNYEZETI ZAJÁLLAPOT

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

HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A tervezett fejlesztés a hulladékgyűjtés és szállítás rendszerébe most is be van kapcsolva, a települési szilárd hulladék a városi szolgáltató rendszer segítségével gyűjthető, szállítható.

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.

ZÖLDTERÜLETEK:

A település zöldfelületi hálózatának elemei: meglévő és már kijelölt zöldterületek, lakóterület fejlesztés tervezett zöldterületei. A tervezett fejlesztési területen belül a meglévő zöldterületek megőrzendők. A belterületi zöldfelületi rendszer túlnyomó részét a magántelkek alkotják, melyeknek a települési mezo-klíma alakításában meghatározó szerepük van.

A beépítés után fennmaradó szabad területek parkosítása szükséges, a HÉSZ-ben előírt mértékű zöldfelületet pedig biztosítani kell. Ezen zöldterületeket rendszeresen ápolni, gondozni kell.

ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

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.



Unicsovics István

okl. építészmérnök

É 01-4309

(Bp. 1032. Ágoston u. 10.)

Tel: 06-30-40-77-458