

# LEMEZMEGMUNKÁLÓ MŰHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2131 GÖD, NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 112. HRSZ.:6702



2020. november

# LEMEZMEGMUNKÁLÓ MŰHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2131 GÖD, NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 112. HRSZ.:6702

## TARTALOMJEGYZÉK

Címlap

Tartalomjegyzék

1. Projekt rövid bemutatása
2. Településszerkezeti vizsgálat
3. Közlekedési vizsgálat
4. Közművek vizsgálata
5. Értékvédelmi vizsgálat
6. Környezeti, zöldfelületi vizsgálat

## 1. PROJEKT RÖVID BEMUTATÁSA

### Előzmény

A Penta Kft. megbízta a 4Ram Kft.-t a cég telephelyén egy új műhely-funkció befogadására alkalmas, daruzott épület építési engedélyezési dokumentációjának elkészítésével. Az új épület a koracél termékek előállításának elkülönített módon történő gyártása miatt szükséges. A gyártási kapacitás a területen nem nő, a dolgozói létszám sem változik.

### Környezet ismertetése

Az építési terület közvetlenül szomszédos telkeinek övezeti besorolása a vizsgált telek besorolásával azonos, így jellemzően ipari és kereskedelmi célú, üzemi és raktár épületek találhatók.

### Terület ismertetése

A telek Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató építési övezet besorolású. A területen jelenleg 1 db irodaépület, 2 db műhelyépület, 1 db fedett-nyitott tároló, 1 db veszélyeshulladék-olajtároló található, valamint egy aszfaltüzem működik a telek déli sarkában. A telek felszíne jellemzően sík. Az új épület a középén elhelyezkedő, jelenleg részben burkolt, részben zöldfelületű területre kerül elhelyezésre a tér belső részén, északkelet-délnyugati hosszanti elhelyezéssel.

### Építmény ismertetése

A tervezett épület fő funkciója a koracél elemeket gyártó földszintes daruzott csarnok. Ehhez kapcsolódik közvetlenül a hosszoldalán a fedett nyitott tároló és manipulációs tér.

Az épület megjelenésében egyszerű, hasábszerű kialakítású. A csarnok acélszerkezetes kivitelben készül, a homlokzatot egyszerűen és gyorsan kivitelezhető acélvértézetes hőszigetelő szendvicspanelek képezik. Az épület jellemzően magastetős kialakítású, amivel az igény szerinti beépítendő napelemek jól tájolható elhelyezését lehet biztosítani.

### Tervezett épület helyiségkimutatás

#### földszint beltér

|          |        |                |                       |
|----------|--------|----------------|-----------------------|
| 001      | műhely | csiszolt beton | 604,89 m <sup>2</sup> |
| ÖSSZESEN |        |                | 604,89 m <sup>2</sup> |

#### földszint kültér

|     |                  |       |                       |
|-----|------------------|-------|-----------------------|
| 002 | manipulációs tér | térkő | 196,42 m <sup>2</sup> |
| 003 | raktár           | térkő | 196,42 m <sup>2</sup> |
|     |                  |       | 392,84 m <sup>2</sup> |

### Beépítési mutatók

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
| övezeti besorolás:                           | Gksz-1   |                |  |
| beépítés módja:                              | szabadonálló   |                |  |
| telek területe:                              | 46732 m <sup>2</sup> (min 2000 m <sup>2</sup> )                                      |                |  |
| telek szélessége:                            | min. 30 m  |                |  |
| telek mélysége:                              | min. 40 m  |                |  |
| legnagyobb megengedett beépítettség:         | 40% (18692,8 m <sup>2</sup> )  |                |  |
| meglévő beépítettség:                        | 2152,0 m <sup>2</sup>  |                |  |
| tervezett beépítettség:                      | 2152,0 m <sup>2</sup> + 1009,08 m <sup>2</sup> = 3161,08 m <sup>2</sup> ; 6,76%,     | tehát megfelel |  |
| legnagyobb beépítettség terepszint alatt:    | 40%  |                |  |
| tervezett térszín alatti beépítettség:       | nincs növekedés  |                |  |
| legnagyobb megengedett szintterületi mutató: | 0,8 (37385,6 m <sup>2</sup> )  |                |  |
| szintterületi mutató:                        | 2152,0 m <sup>2</sup> + 1009,08 m <sup>2</sup> = 3161,08 m <sup>2</sup> ; 0,068      | tehát megfelel |  |
| legnagyobb építménymagasság:                 | 6,0 m  |                |  |
| tervezett építménymagasság:                  | 5,68 m   | tehát megfelel |  |
| zöldfelület legkisebb mérete:                | 20% (9346,4 m <sup>2</sup> )   |                |  |
| tervezett zöldfelület:                       | 26201 m <sup>2</sup> 56,07 %,  | tehát megfelel |  |
| parkolászámítás:                             | fő funkció szerinti szükséges 604,89 m <sup>2</sup> x 1 db/200 m <sup>2</sup> = 4 db |                |  |
| tervezett parkolószám:                       | 4 db,  | tehát megfelel |  |

# LEMEZMEGMUNKÁLÓ MŰHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2131 GÖD, NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 112. HRSZ.:6702

## Tervezési program

### Előzmény:

A Megrendelő mélyépítésben tevékenykedő cég, munkáik során felmerült korrózió álló acéltermékek gyártását ezután maga szeretné legyártani. A felmerült fejlesztési igények megvalósíthatósága érdekében egy új korrózióálló acéltermékeket gyártó daruzott műhely építésének igénye merült fel.

### Megrendelői igények:

Gyártócsarnok, vagy műhely, melynek befoglaló alapterülete ~42m x ~14m, az ehhez szorosan csatlakozó raktározási és manipulációs anyagmozgatásra alkalmas rész mely a gyártócsarnokhoz mindkét hosszoldala mentén csatlakozik 42m x 5m alapterülettel. A raktár és manipulációs tér fedett-nyitott módon készül.

### Csarnok:

A gyártócsarnoknak alkalmasnak kell lennie 160cm átmérőjű 6,5m hosszú acél csövek mozgatására és átalakítására, kezelésére. A jellemző megmunkálás az acél idomok hegesztése, és vágása. A szükséges nyílás méret a szállításhoz 5/4 méteres, valamint 7/5 méteres felfelé nyíló szekcionált kapukon keresztül történik. A teherszállításra alkalmas kapuk felett alátámasztás nélküli 5m kinyúlású, ~4,5 m szabad belmagasságú előtető biztosítása szükséges. A személybejárat ettől elkülönítetten kell kialakítani. A gyártócsarnok daruzott. A raktározás minimális belmagassága ~4,5 m, a daruzott gyártásé ~6m.

### Épületgépészet, elektromos ellátás, egyéb követelmények:

A műhely fűtése fekete sugárzókon keresztül valósul meg, gépi szellőzés a keletkezett hegesztési gázok elvezetésére biztosítani szükséges. Külön megrendelői igény az előírt megvilágítási érték kétszeresének biztosítása. Helyben történő kezeléssel és utólagos mezőgazdasági felhasználással.

# LEMEZMEGMUNKÁLÓ MŰHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2131 GÖD, NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 112. HRSZ.:6702

## 2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

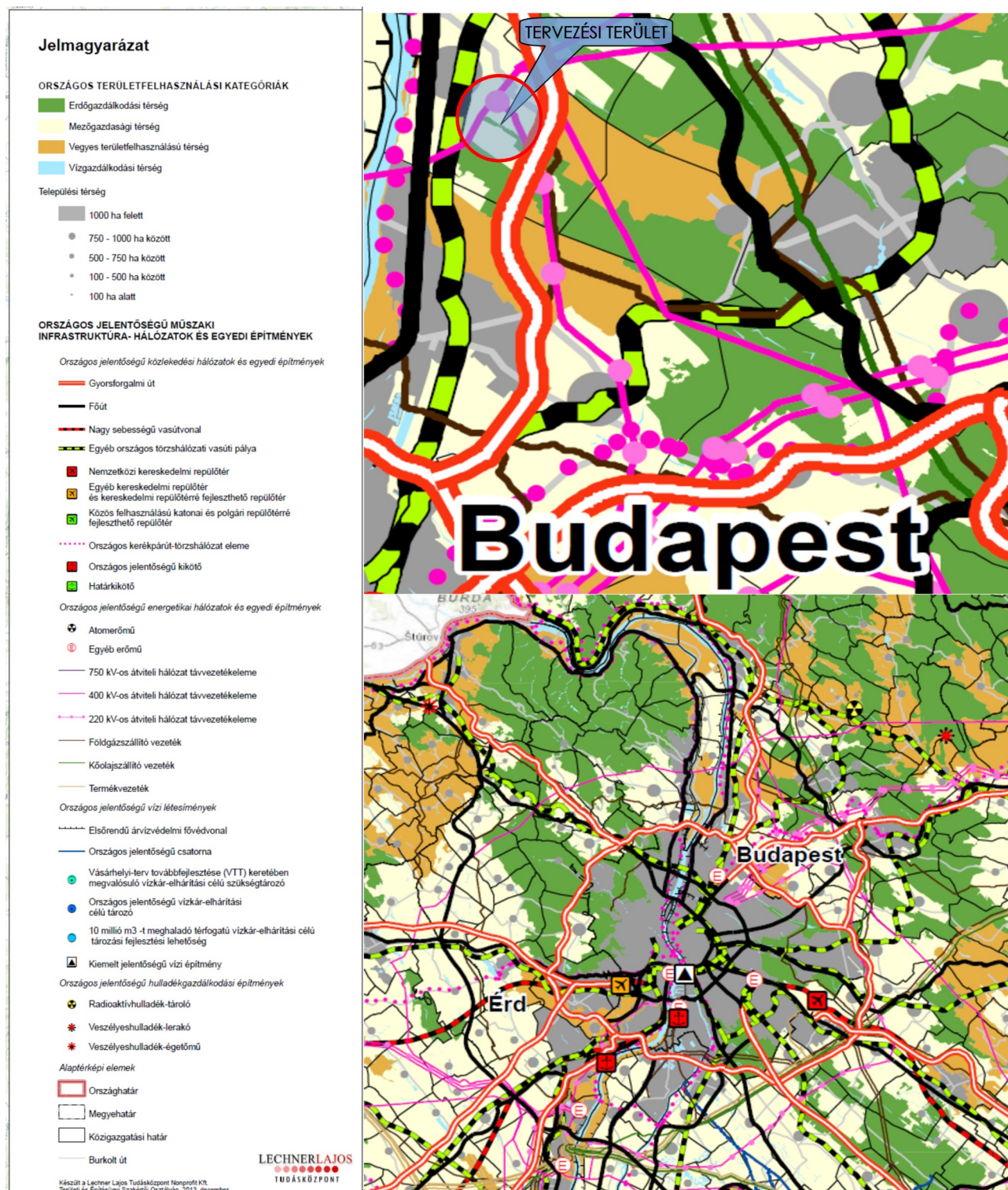




# LEMEZMEGMUNKÁLÓ MŰHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2131 GÖD, NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 112. HRSZ.:6702

Országos Területrendezési Terv (OTrT)



Az OTrT 2. számú melléklete szerint Göd város térségét:

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

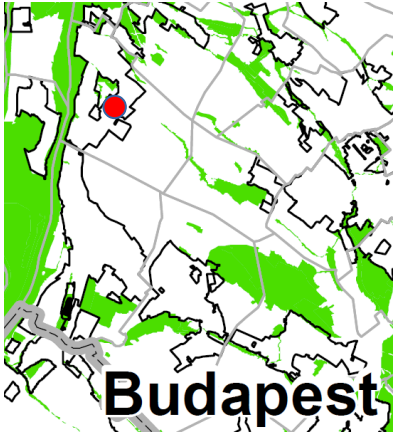



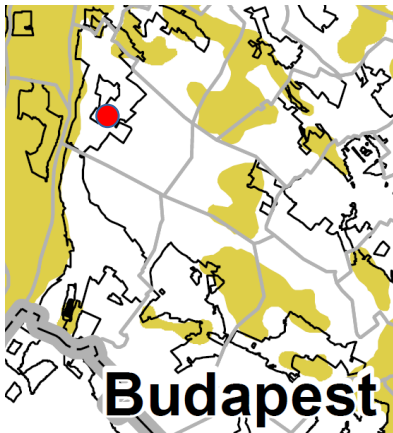
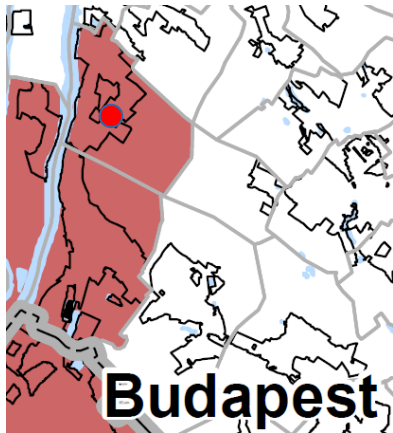



veszi körül.



# LEMEZMEGMUNKÁLÓ MŰHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2131 GÖD, NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 112. HRSZ.:6702

A tervezési terület érintettsége (OTRT mellékletei szerint)

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>3/1. számú melléklet</b><br/>Országos ökológiai hálózat övezete</p>                | <p><b>3/2. számú melléklet</b><br/>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>    | <p><b>3/3. számú melléklet</b><br/>Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>               |
| <p><b>3/4. számú melléklet</b><br/>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p>  | <p><b>3/5. számú melléklet</b><br/>Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</p>    | <p><b>3/6. számú melléklet</b><br/>Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete</p>  |
| <p><b>3/7. számú melléklet</b><br/>Országos vízminőség-védelmi terület övezete</p>     | <p><b>3/8. számú melléklet</b><br/>Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete</p>  | <p><b>3/9. számú melléklet</b><br/>Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete</p>             |

# LEMEZMEGMUNKÁLÓ MŰHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2131 GÖD, NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 112. HRSZ.:6702

| Otrt Övezetek típusai  | Göd Város érintettsége | Tervezési terület érintettsége |
|--|------------------------|--------------------------------|
| 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. Tájképző 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   | -                      | -                              |

A fentiek alapján a tervezési terület két kérdésben érintett (3/6., 3/7.). A vonatkozó adatszolgáltatások alapján azonban az érintettség megléte pontosítható, mely alapján:

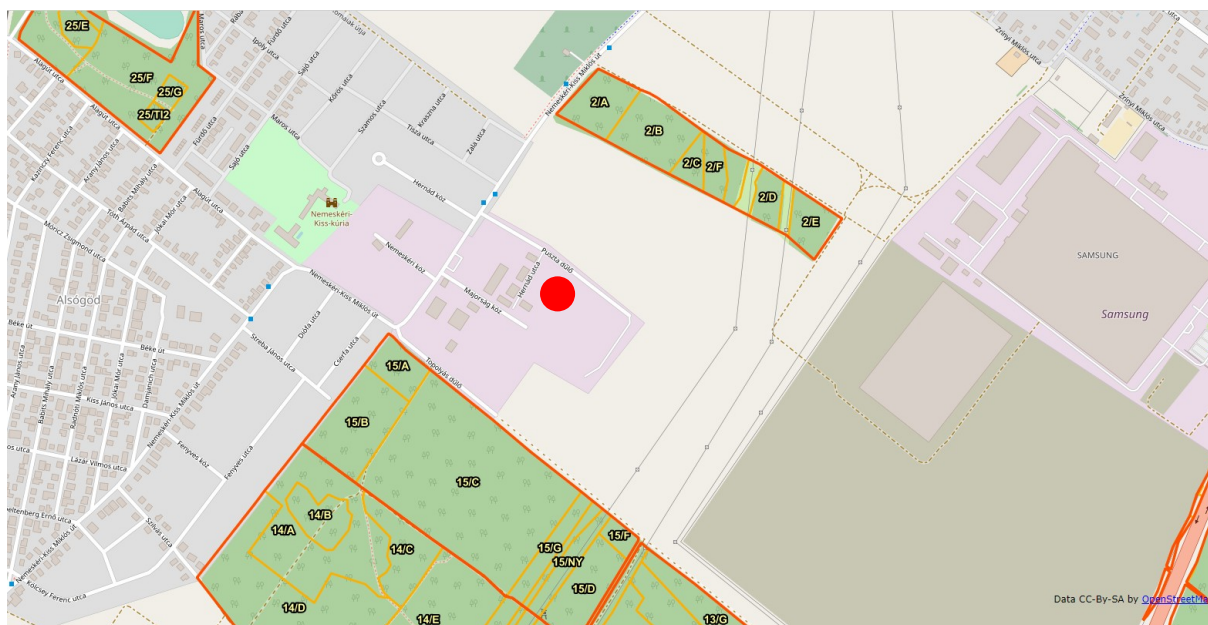
### 3/6. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete:

A jelenlegi településrendezési terv szerint a tervezési terület nem került lehatárolásra világörökségi és világörökségi várományos területként, valamint a tervezési feladat nem foglal magába új bánya, külszíni fejtés kialakítását sem. Így ebből a vizsgálati szempontból a tervezési terület **nem érintett**.

### 3/7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete:

A jelenlegi településrendezési terv szerint az illetékes szolgáltató adatszolgáltatása alapján a vízvédellel érintett területek kijelölésre kerültek. Így ebből a vizsgálati szempontból a tervezési terület **érintett**, ezért a tervezés során a vonatkozó előírások betartandóak.

### A tervezési terület érintettsége (Országos Erdőállomány Adattár)



A jelölt tervezési terület az Országos Erdőállomány Adattár szerint **nem** érint nyilvántartott erdőterületet.



# LEMEZMEGMUNKÁLÓ MŰHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2131 GÖD, NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 112. HRSZ.:6702

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT)

Göd a budapesti agglomeráció területéhez tartozó település.



| JELMAGYARAZAT  | 2.sz. melléklet                                   |
|--|---|
| városias települési térség   | komplexhely                                       |
| hagyományosan védett települési térség   | logisztika központ                                |
| nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség  | térségi jelentőségű P+R                           |
| magas zöldfelületi arányú települési térség  | 400 kV-os átviteli hálózati távezeték eleme       |
| erdőgazdálkodási térség  | 220 kV-os átviteli hálózati távezeték eleme       |
| mezőgazdasági térség   | átviteli befolyásoló 120 kV-os elosztó hálózat    |
| különböző rendeltetési térség  | térségi elosztó (belső) 120 kV-os elosztó hálózat |
| egyébként általánosan védett térség  | transzmisszió és hálózati szálvezeték             |
| vízgazdálkodási térség   | térségi szennyvízszolgáltatás                     |
| gyorsforgalmi út   | erőmű   |
| Rút  | kisváros  |
| térségi melléklet  | előrendű átviteli hálózati elem                   |
| hagyományosan védett térség  | másodrendű átviteli hálózati elem                 |
| A transzmisszió és hálózati szálvezeték hálózati szálvezeték                                       | térségi belvíz- és öntözőcsatlama                 |
| egyéb országos közlekedési vonal, az országos vasúti közlekedési vonalhoz tartozó vasúti melléklet | térségi hulladékkezelő hely                       |
| közúti tervezett Duna-híd  | Alapterületi jelek:                               |
| térségi melléklet levi Duna-híd  | megyehatár  |
| országos kerületi közlekedési elem   | agglomeráció határa                               |
| térségi kerületi közlekedési elem  | települési közlekedési határa                     |
| országos jelentőségű polgári repülőtér   | körzetségi kerület határa                         |
| környezeti (nemzetközi) repülőtér  | egyéb melléklet                                   |
| egyéb nyilvános és nem nyilvános polgári célú repülőtér  | egyéb területi út                                 |
| nemzetközi és országos jelentőségű közlekedési központ   | HEV   |
| hatalmazás   | víznyelő, víznyelő                                |
| térségi közlekedési központ  | erdőgazdálkodási terület szőlő-erdőterület        |
| szennyforgalmi központ   | PESTÉRT   |

Budapest Agglomeráció Területrendezési Terv Göd területére vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriái:

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

A tervezési terület Göd települési térség területére esik. A BATrT szerinti térségi területfelhasználását nem befolyásolja.

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

- 3.16 Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- 3.18 Földtani veszélyforrás területének övezete
- 3.22 Honvédelmi terület övezete



# LEMEZMEGMUNKÁLÓ MŰHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2131 GÖD, NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 112. HRSZ.:6702

BATrT mellékletek

**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 területeket egyik övezet sem érinti.*



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

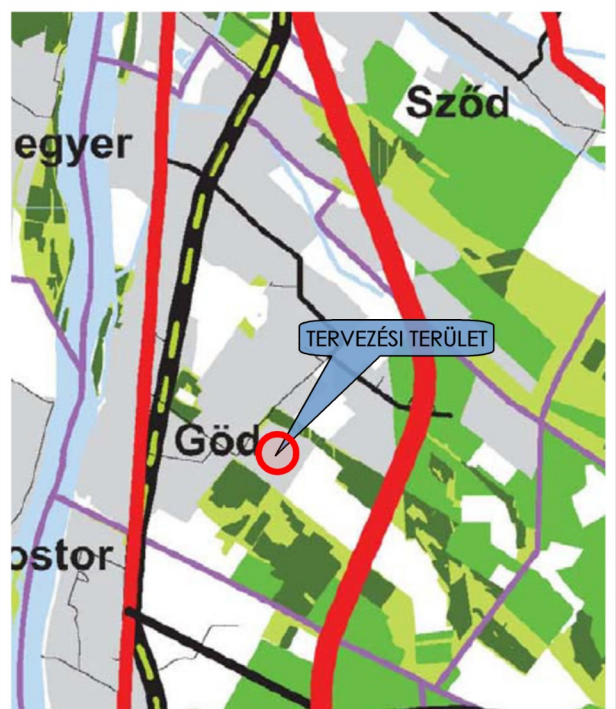
3.5. sz. melléklet Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

3.6. sz. melléklet Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

## JELMAGYARÁZAT

- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

*A tervezési területeket egyik övezet sem érinti.*



# LEMEZMEGMUNKÁLÓ MŰHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2131 GÖD, NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 112. HRSZ.:6702

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

3.15. sz. melléklet Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

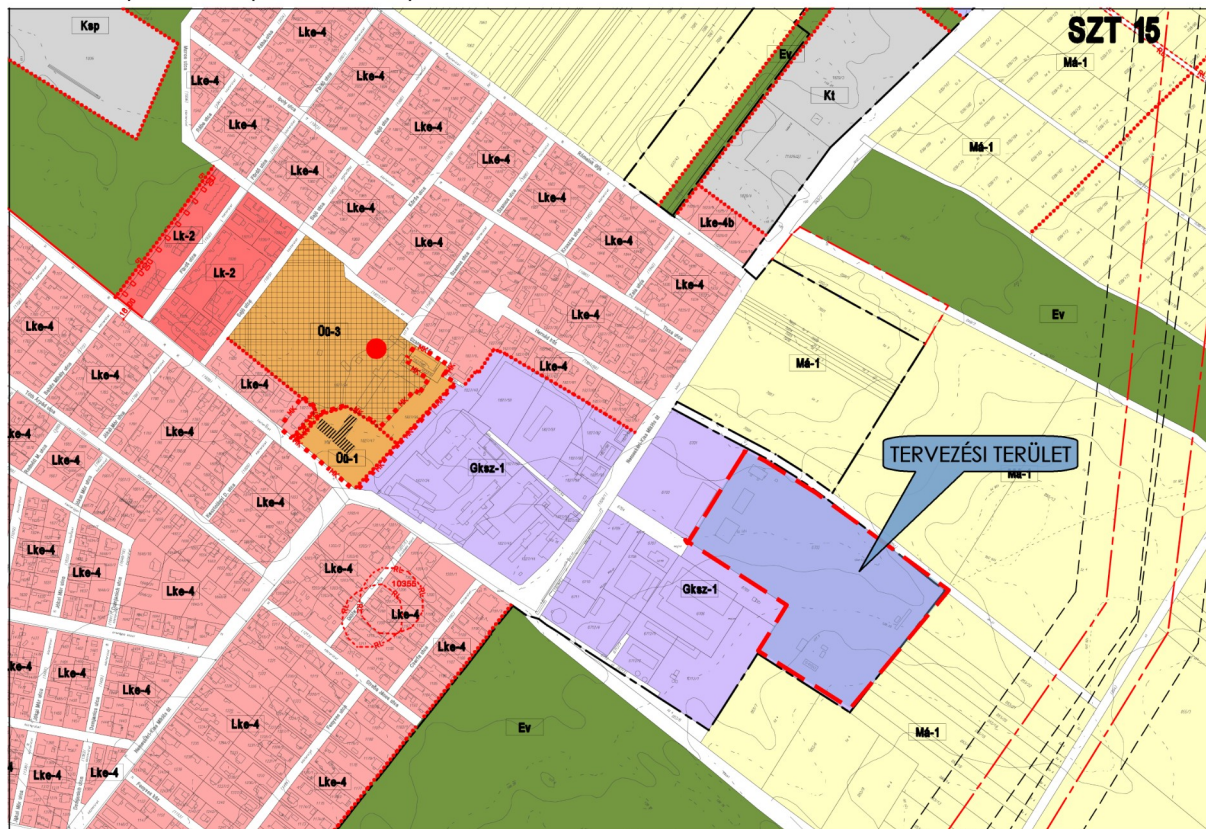
## JELMAGYARÁZAT

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

*A tervezési területeket az övezet nem érinti.*



HÉSZ szabályozási tervlap-15-ös szelvény





# LEMEZMEGMUNKÁLÓ MŰHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2131 GÖD, NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 112. HRSZ.:6702

## HÉSZ jelmagyarázat

### JELMAGYARÁZAT:

#### HATÁROK

| MEGLÉVŐ | TERVEZETT |                     |
|---------|-----------|---------------------|
|         |           | KÖZIGAZGATÁSI HATÁR |
|         |           | BELTERULETI HATÁR   |

#### A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

|  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | SZABÁLYOZÁSI VONAL            |
|  | ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA |
|  | ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE   |

#### BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

|  |   |
|--|---|
|  | KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETE                     |
|  | KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETE                    |
|  | FALUSIAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETE                        |
|  | TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET ÖVEZETE             |
|  | INTÉZMÉNY TERÜLET ÖVEZETE                           |
|  | KERESKEDELMİ, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE |
|  | IPARI GAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE                     |
|  | UDULÓTERÜLET ÖVEZETE                                |
|  | KÜLÖNLEGES TERÜLET ÖVEZETE                          |

#### BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

|  |   |
|--|---|
|  | KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ÖVEZETE              |
|  | KÖTÖTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ÖVEZETE         |
|  | ZÖLDTERÜLET (KÖZPARK, KÖZKERT) ÖVEZETE          |
|  | ERDŐTERÜLET ÖVEZETE                             |
|  | ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE         |
|  | KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE            |
|  | VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE                 |
|  | TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET ÖVEZETE                 |
|  | KÜLÖNLEGES BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ÖVEZETE |

#### A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

|  |                          |
|--|--------------------------|
|  | JAVASOLT TELEKHATÁR      |
|  | JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL |

#### EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

| MEGLÉVŐ | TERVEZETT |            |
|---------|-----------|------------|
|         |           | KERÉKPÁRÚT |

#### VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG - ÖRÖKSÉGVÉDELEM

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | MŰEMLÉK                         |
|  | MŰEMLÉK TELKE                   |
|  | MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA       |
|  | RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA       |
|  | HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLET |

#### - TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

|  |  |
|--|--|
|  | NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE                            |
|  | ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE  |
|  | ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉRTEK (EX LEGE FORRÁS)         |
|  | ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MASTERÜLET HATÁRA/TERÜLETE        |
|  | ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MASTERÜLET 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  |

#### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

|  |   |
|--|---|
|  | BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA |
|--|---|



# LEMEZMEGMUNKÁLÓ MŰHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2131 GÖD, NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 112. HRSZ.:6702

## 1.6. Gazdasági területek

|   | 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 telekterülete (m <sup>2</sup> ) | A kialakítható új telek legkisebb |              | A megengedett legnagyobb beépítettség % | A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | 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                                     | 8,5  |                 |
| 5 | Gksz-3            | SZ                        | 2000  | 30                                | -            | 40                                      | 0,8   | 40   | 25*                                    | 6,0  | Ilka-lakópark** |
| 6 | Gip-1             | SZ                        | 20000   | 30                                | 40           | 50                                      | 1,2   | 40   | 25                                     | 20   |                 |
| 7 | 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

# LEMEZMEGMUNKÁLÓ MŰHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2131 GÖD, NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 112. HRSZ.:6702

## HÉSZ övezeti besorolás előírásai HÉSZ előírások

### 47. GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

**79. §(1)** Az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(2)\*Az építési 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 építési övezetekben teherforgalmi kiszolgáló szerepet ellátó gépjárműút legalább 12 m-es építési (keresztmetszeti) szélességgel alakítandó ki.

(4)\*Az építési 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 útépítéshez 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 építési övezet területén a lakó-, vegyes és üdülőterület felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

(3)\*Az építési 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 építési övezet újonnan beépítésre kerülő telkei csak az építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás után építhetők be, addig csak telekegyesítés, telekhatár-rendeztés, illetve területcsere hajtható végre.

## Összefoglalás

A terület a rendszerváltás óta GKSZ övezetbe tartozik. Az övezetben található betonüzem, logisztikai központ, üzemanyag-töltő állomás, asztalos üzem, és a tervezési területen aszfaltkeverő üzem és acélszerkezeteket gyártó műhelyek, raktárak.

A tervezett beruházás nem jár jelentős változással a telephely eddigi működéséhez képest. A fejlesztés összhangban áll mind a helyi, mind a magasabb szintű szabályozások elemeivel, követelményeivel, változtatást nem igényel.

## 3. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

A tervezési területen jelenleg is folyik gazdasági tevékenység. Az új tervezett raktár épület gépjármű forgalom növekedést nem okoz, így a kialakult közlekedési feltételeken, közúti csatlakozás kialakításán változtatni nem kell. A változatlan gépjármű forgalom a környezetre káros kibocsátási értékei sem módosulnak, így az a település kialakult környezeti feltételeit érdemben nem befolyásolja.

## 4. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA

A tervezési területen minden szükséges közmű kiépítésre került és rendelkezésre áll (vízellátás, szennyvízcsatorna, villamos-energia ellátás, földgázellátás). Az új tervezett raktár épület a meglévő, biztosított kapacitásokon felüli mennyiségeket nem igényel.

A raktár tetején keletkezett csapadékvíz elvezetése a tervezési területen megtörténik, az előírásoknak megfelelően szikkasztásra kerül.

## 5. ÉRTÉKVÉDELMI VIZSGÁLAT

A tervezési terület az épített örökség szempontjából nem érintett. Nyilvántartott műemléki értéknek védett épület, objektum, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet nem található a területen. Településképi szempontból helyi védettségű épített érték sincs. Régészeti- vagy régészeti értékű területtel sem érintett, így örökségi érték sérülésének lehetősége sem áll fenn.

# LEMEZMEGMUNKÁLÓ MŰHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2131 GÖD, NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 112. HRSZ.:6702

A tervezési területen nincs UNESCO kulturális vagy természeti világörökségi helyszínek közé felvett objektum, vagy terület.

A fentiek alapján műemléki, örökségvédelmi értékek sérülésével nem kell számolni.

## 6. KÖRNYEZETI, ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLAT

### A tervezett beépítés környezeti hatásai

A tervezett épület területfelhasználási és övezeti változásokat nem okoz, összhangban van a helyi és országos szabályozás előírásaival.

### Biológiai aktivitás

A tervezési területen a településszerkezeti tervben rögzített területfelhasználás változatlan marad. A fentiek alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartása a tervezett változás 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. 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, az esetleges károk csak hosszú távú, folyamatos hatás fokozódása esetén jelentkezhetnek.

A tervezési területen a tervezett új épület mérhető technológiai eredetű légszennyezettséget nem okoz. A térség immissziós jellemzőinek érdemi változása a telepítés hatásából eredően nem várható.

### Felszíni és felszín alatti vizek, talaj

A tervezett fejlesztésből technológiai eredetű olyan káros anyag nem keletkezik, amely veszélyeztetné a felszíni és felszín alatti vizeket, vagy a talaj szerkezetét. A kivitelezés és az üzemeltetés során ügyelni kell a talajszennyezés elkerülésére.

### Környezeti zajállapot

A fejlesztési területen a tervezett funkcióból eredően jelentős mértékű zaj és rezgés terhelés nem jön létre. A tervezett épületszerkezeti kialakítás biztosítja az előírásoknak megfelelő akusztikai követelmények teljesítését. Az építés után is változatlan marad a terület forgalom mértéke, így a kialakult helyzethez képest többlet terheléssel nem jár a bővítés. Így a meglévő környezetre nem jelenthet zavaró mértékű környezeti terhelést.

### Hulladékgazdálkodás

A telephely a hulladékgyűjtés és szállítás rendszerébe jelenleg is be van kapcsolva. A szilárd hulladék a városi szolgáltató rendszer segítségével gyűjthető és szállítható.

### Sugárzásvédelem

Sugárzás szempontjából veszélyes létesítmény, tevékenység a területen nem történik.

### Természetvédelem

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

### Zöldterületek



## LEMEZMEGMUNKÁLÓ MŰHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2131 GÖD, NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 112. HRSZ.:6702

A település zöldfelületi hálózatának elemei: meglévő és már kijelölt zöldterületek, lakóterület fejlesztés tervezett zöldterületei. A tervezett fejlesztési területen belül az előírt zöldfelület mérete a fejlesztés után is biztosítható. A beépítés után a fennmaradó szabad területek parkosítása szükséges. Ezen felületeket rendszeresen ápolni, gondozni kell.

### **Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei**

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