

É P Í T T E T Ő

---

**Piramis Építőház**

2132 Göd, Pesti út 131.

T E R V E Z Ő

---

**Archidea Kft.**

1134 Budapest, Lehel u. 14.

**Jóföldi Szabolcs**

építész, vezető tervező É-1 01 1182  
tel.: +36 70 3321735

**Zelei Péter**

statikus tervező T 08-0881  
tel.: +36 20 227 9242

**Letfuszt Károly**

gépész tervező GT 13-9467  
tel.: +36 20 227 9242

**Kánai Gábor**

épületvillamossági tervező  
tel.: +36 20 886 1937

**Decsi György**

tűzvédelmi tervező  
tel.: +36 657 5262

**Miskolczi Erzsébet**

forgalomtechnika, úttervező  
tel.: +36 20 915 8326



**Raktár csarnok épület engedélyezési terve**

2132 Göd, Ady Endre utca, hrsz.: 9305

**Telepítési tanulmányterv**

## **TARTALOMJEGYZÉK**

2132 Göd, Ady Endre utca, hrsz.: 9305

Raktár csarnok engedélyezési terve

---

**Címlap**

**Tartalomjegyzék**

- 1. A beruházás rendeltetésének leírása**
- 2. A telekre, a tervezett és a meglévő építményekre vonatkozó jogszabályban előírt paraméterek**
  - 2.1 Telek**
  - 2.2 Általános leírás, tárjolás**
  - 2.3 Tereprendezés**
  - 2.4 Parkolás**
- 3. Településszerkezeti vizsgálat**
- 4. Közlekedés**
- 5. Közművek**
  - 5.1 Víz**
  - 5.2 Csatorna**
  - 5.3 Villamos**
  - 5.4 Ábrák**
- 6. Értékvédelem, természetvédelem**
- 7. Zöldfelületi vizsgálatok**

## 1. A beruházás rendeltetésének leírása

A tervezett beruházás a Piramis Építőház Kft. építőanyag kereskedés meglévő és működő Ady Endre úti telephelyének raktározás céljára szolgáló bővítése. Az új telephelyen elhelyezett épület egylégterű földszintes építőanyag raktár csarnok, melyben található egy kisebb két szintes épületrész, valamint a telek bizonyos elkerített területe kültéri tárolásra használt burkolt felület.

## 2. A telekre, a tervezett és a meglévő építményekre vonatkozó jogszabályban előírt paraméterek

### Helyszíni adottságok/előírások

	megengedett	tervezett	
építési telek területe		51593 m <sup>2</sup>	
övezet	Gksz-2		
beépítettség módja	szabadonálló	szabadonálló	megfelel
beépítettség terepszint alatt	40.00 % 20.637m <sup>2</sup>	0%	megfelel
beépítettség terepszint felett	40.00% 20.674m <sup>2</sup>	6,4% 3312	megfelel
szintterületi mutató	0,8	0,08 = 4295,8	megfelel
legkisebb zöldfelületi arány	20 %	58,6 % = 30.222m <sup>2</sup>	megfelel
legnagyobb épületmagasság	8,5 m	8,5 m	megfelel

### 2.1 Telek

A telek a Gödre beérkező Munkácsy Mihály út – Ady Endre utca találkozásánál található, szomszédos az építőanyag kereskedés már meglévő és működő telephelyével.

Korábban művelési terület volt, nyugati irányból lakóövezet, északi és déli irányból egy rövid szakaszon zöldterület határolja.

A telken található 2 db nagyfeszültségű villanyoszlop (ELMŰ), valamint egy szennyvíz tisztítónyílás (DMRV). Ezek védőtávolságait a telepítésnél figyelembe vettük, a szolgáltatóktól a tervezett telepítéshez és engedélyeztetéshez szükséges hozzájárulást megkaptuk. Az előírt védőtávolságok gyakorlatilag behatárolják azokat a sávokat, ahova az épületeket el lehet helyezni.

A déli és nyugati telekhatár mentén, a lakóövezetekkel határosan a HÉSZ által előírt 10 m-es többszintű zöldsáv kialakításra került a szabályozási terv előírása szerint.

Az építőanyag kereskedés bővítésének célja a megnövekedett tárolási igény kielégítése. Az épülő raktár csarnok mellett kültéri tárolásra is használják a lekerített területet.

### 2.2 Általános leírás, tájolás

Az épület tengelyének kijelölését a nagyfeszültségű villanyoszlopok védősávjai adják.

A telek megközelítése a meglévő telephelyről fog történni, így az épület orientáltsága is erre irányul. Ugyanakkor az épület kialakításának alkalmasnak kell lennie jövőbeni fejlesztés során arra, hogy a cég telephelyeként

A mellékelt helyszínrajzon bemutatásra kerül a meglévő raktárépület, valamint a körülötte kialakított kültéri tároló felület.

Ezen felül bemutatásra kerül az új raktárcsarnok, mely magában foglalja a lehetőséget a cég későbbi telephelyének kialakítására, valamint a logisztika áthelyezésére a jelenlegi kihajtóról a körforgalom irányába. Ezzel a teherforgalom jelentős része, valamint az ügyélforgalom teljes egészében a körforgalom irányába, s ezzel a M2 út irányába terelődik.

A helyszínrajzon feltüntésre kerültek szaggatott vonallal azok a fejlesztési lehetősége, melyek hosszú távon a település lakosságának a kiszolgálását biztosíthatja, tehermentesítve ezzel a település belső területeit és ellátva a fejlődő település újonnan beépült részeinek lakóit.

### **2.3 Tereprendezés**

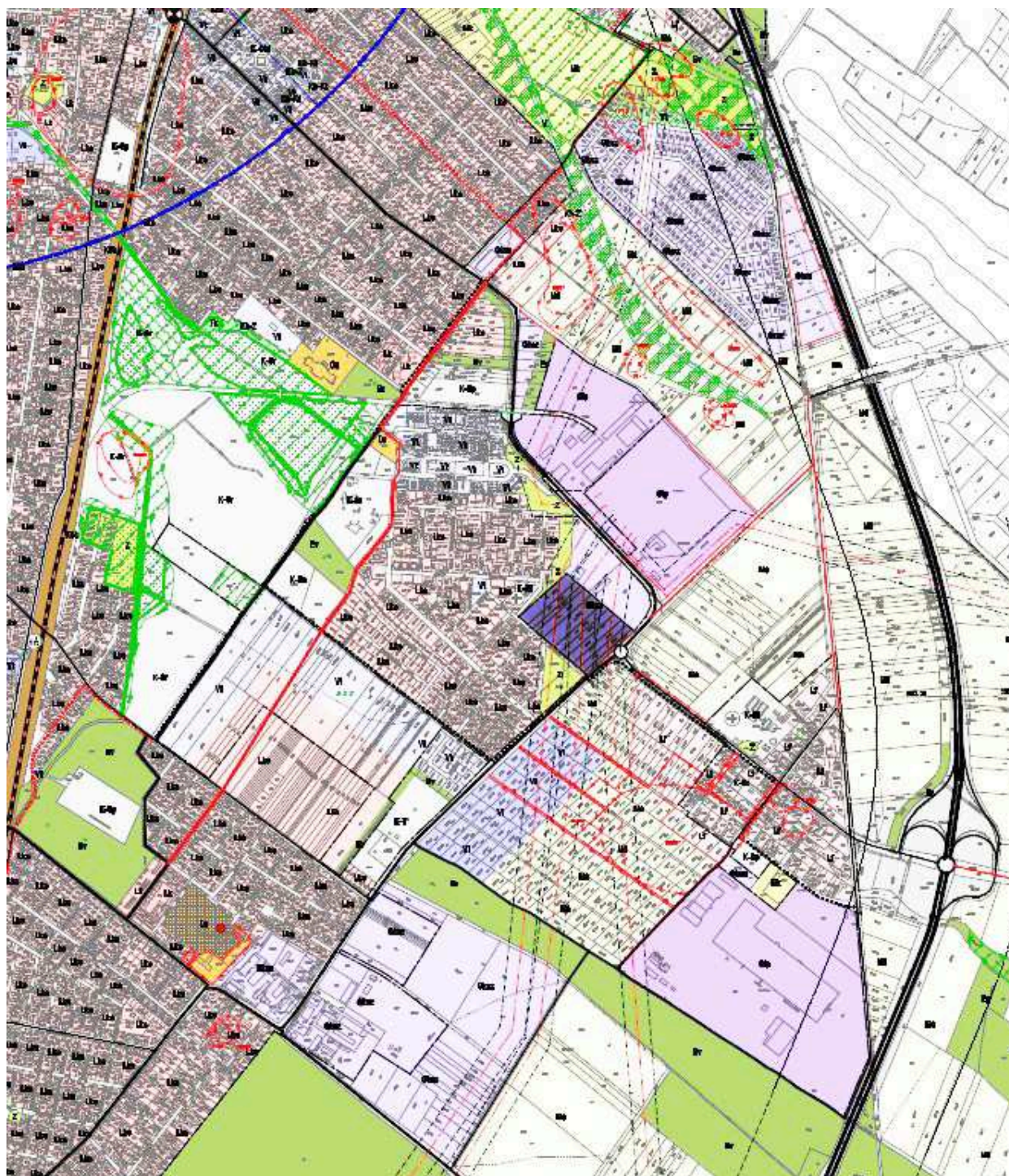
A terület minimálisan lejt (1,5 %) nyugati irányba

A kültéri burkolt felület lejtése kialakításának alapját a telek természete lejtése, valamint a többszintes növényállományú zöldsávban tervezett vonalmenti szikkasztó rendszerre való lejtés alakította. A meglévő telephelyhez való csatlakozás a meglévő telephelyen kialakítandó, változóan nagyjából 40 cm a szintkülönbség.

### **2.4 Parkolás**

Az új telephely megközelítése a meglévő telephelyen keresztül történik, a jelenlegi közútcsatlakozáson át az Ady Endre út felől. Parkolók a meglévő telephelyen belül elhelyezettek az OTÉK 4. sz. melléklet szerinti szükséges, valamint a szállító járművek tárolásához szükséges mennyiségben.

### 3. Településszerkezeti vizsgálat



*Göd város településszerkezeti terve*

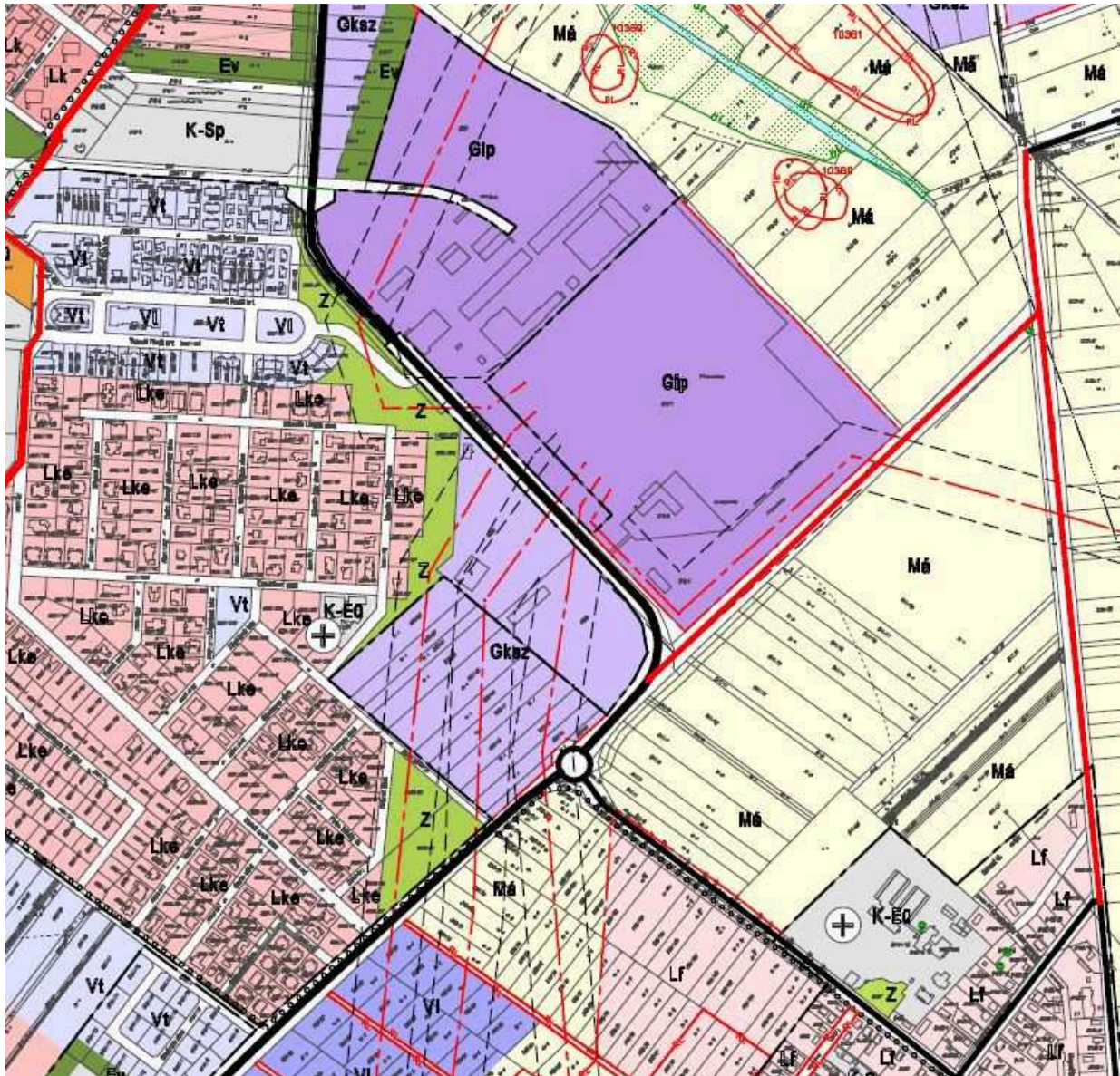
A telek Göd város belterületi határán helyezkedik el.

Gksz-2 – gazdasági építési övezeti besorolásba tartozik, mellyel határos övezetek:

- Lke-6, Lke-8 – lakó
- Zkp-2 - zöldterületi
- Má-1, Má-2 – mezőgazdasági

A telekkel közvetlen szomszédos területek Gksz besorolásúak.

Elhelyezkedés szempontjából a településre az M2-es autópályáról bevezető Munkácsy Mihály út és a városba bevezető Ady Endre út találkozásánál található. Az új körforgalom e két út csatlakozásánál, a telek dél-keleti oldalán található. A terület saját kihajtó kialakításával rendelkezik.



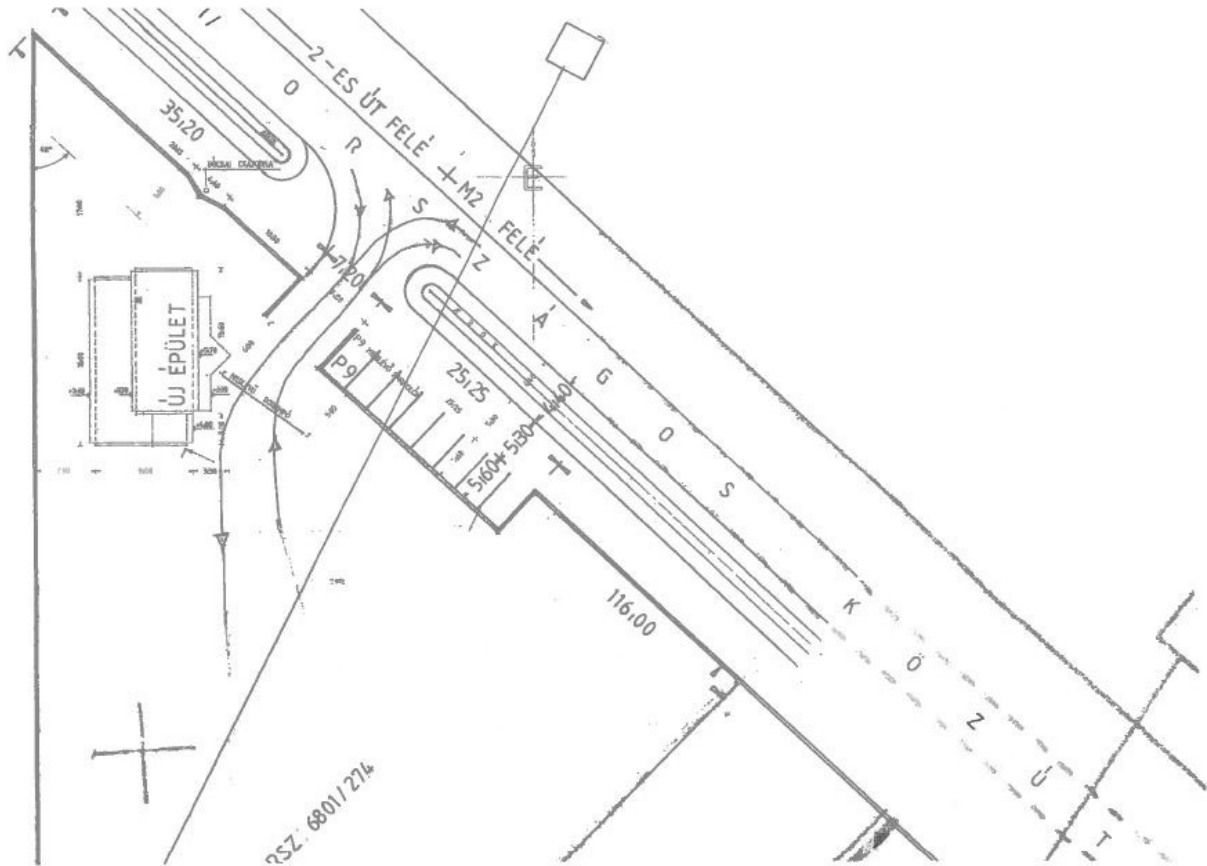
*Meglévő és új telephely pozíciója*

A meglévő telephellyel szomszédos, az Ady Endre út túloldalán az MVM OVIT Zrt. gödi elektromos állomása üzemel, ipari gazdasági területen (Gip). Ide csatlakozva a meglévő és az új telephelyet is átszelik az ELMŰ magasfeszültségű villanyvezetékei, melyek védőtávolsága a vezetékek nyomvonalának függőleges síkjától mindkét irányban 13-13 méterre felvett függőleges síkok. Az ELMŰ és DMRV is rendelkezik bejegyzett szolgálmi joggal, így hozzájárulásukkal történt a területen tervezett beruházás.

#### 4. Közlekedés

A telephely városon kívüli megközelítése az M2-es autópálya felől a Munkácsy Mihály úton át, valamint a 2-es főút irányából a Nemeskéri-Kiss Miklós útról.

A jelenleg működő telephely közútcsatlakozása a városba bevezető Ady Endre útról történik, a szállítójárművek ezen keresztül érkeznek a területre és itt is távoznak.



*Meglévő közútcsatlakozás*

A telephely jelenlegi forgalma:

180 db/nap személygépjármű

40 db/nap kistehergépjármű

80 db/nap nehézgépjármű

A tervezett telephely bővítés célja a raktározási terület bővítése, többlet személygépkocsi és tehergépjármű forgalommal nem kell számolni.

#### Parkolás

Jelenleg a telephelyen 13 db gépjármű van használatban:

- 2 db 40 tonnás nyerges vontató

- 7 db 20 tonnás darus gépjármű

- 2 db 3.5 tonnás gépjármű

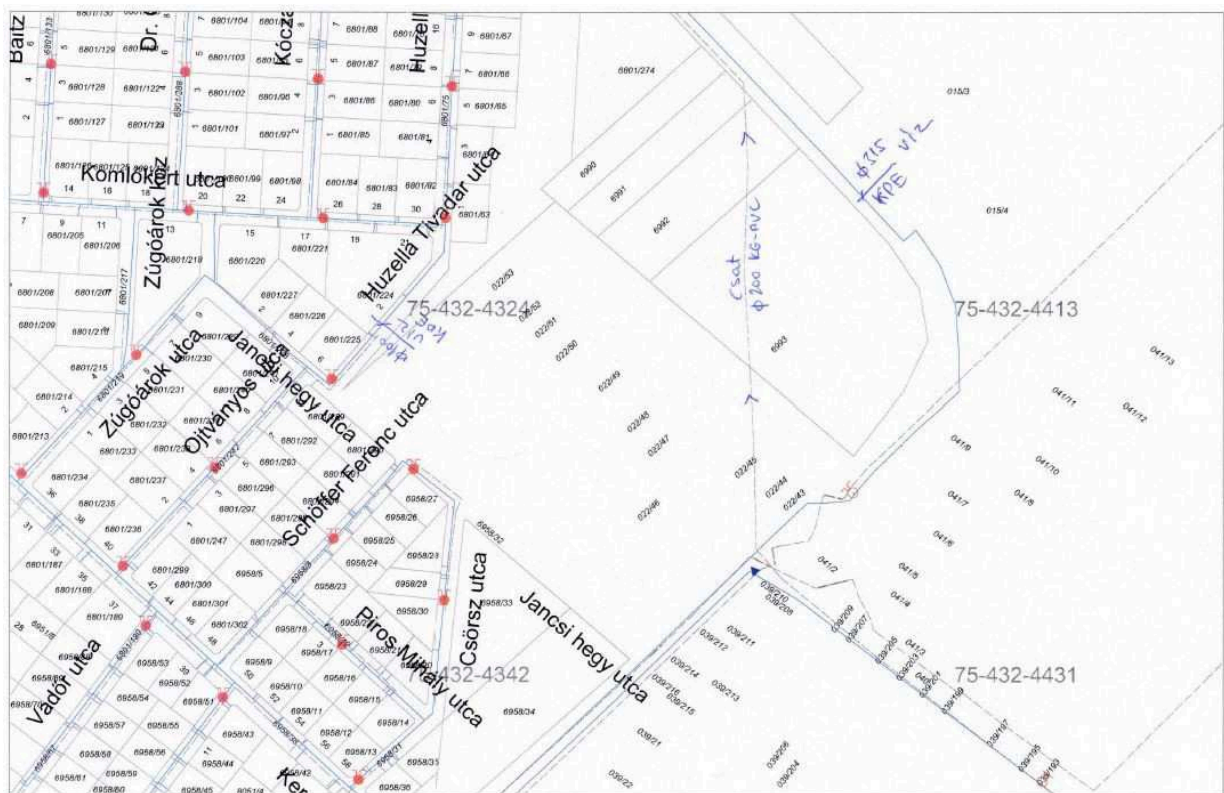
- 2 db 12-18 tonnás billenecs

Az OTÉK 4. sz. melléklet előírásai szerint az új raktárcsarnok épület számára biztosítandó további 6 db személygépjármű számára parkolóhely, melyek szintén a meglévő telephelyen kaptak helyet.

A meglévő és tervezett forgalom zajterhelését a környezetvédelmi szakági tervfejezet részletezi.

A beruházás távlati célja a jelenleg tervezett épületben új bemutatótér – irodaház kialakítása. Ennek az épületnek a megvalósításával a telek a Nemeskéri-Kiss Miklós út – Ady Endre út – Munkácsy Mihály út csatlakozásában kialakított körforgalom felől lesz megközelíthető, így a most tervezett csarnoképület - a majdani telephely is -, melynek célja az Ady Endre utat terhelő forgalom terheltségének csökkentése.

## 5. Közművek



A tervezési területtel határos vízvezetékek és tűzcsapok

### 5.1 Víz

A tervezett épülettől 100 m-en belül elérhető tűzcsapokon nyomáspróbát mértek, mely kimutatta, a szükséges oltóvíz mennyiség biztosítására azonban a telken belül tűzcsapok létesítése szükséges.

A víz közműre való csatlakozás a telek déli irányából, a Nemeskéri-Kiss Miklós úti vízvezetékéről történik.

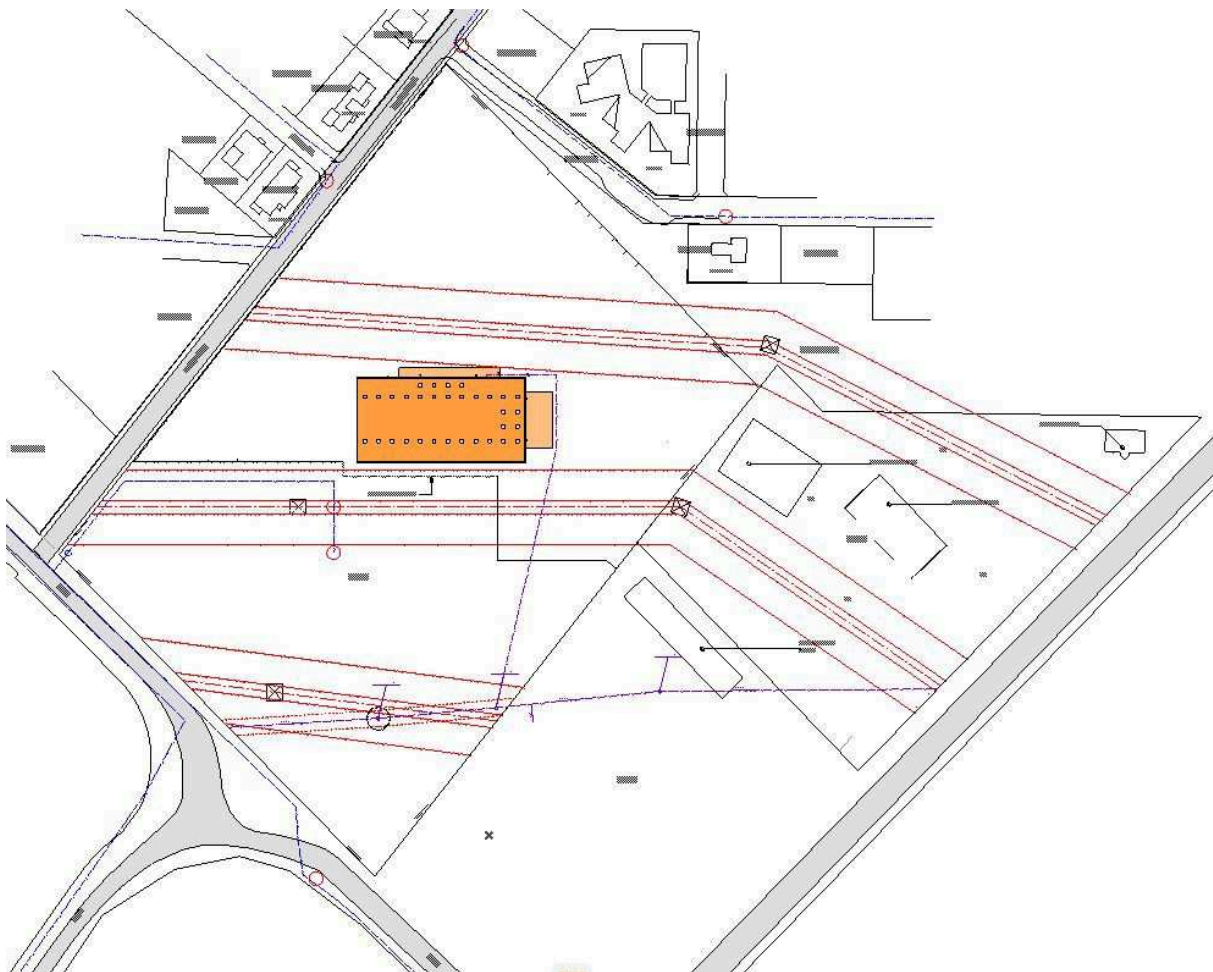
## 5.2 Csatorna

A DMRV csatorna vezetéke is keresztül megy a telken, így a csatorna közműre a telken belül csatlakozik az épület, az abba való belépés környezetében szennyvízátemelő létesítésével.

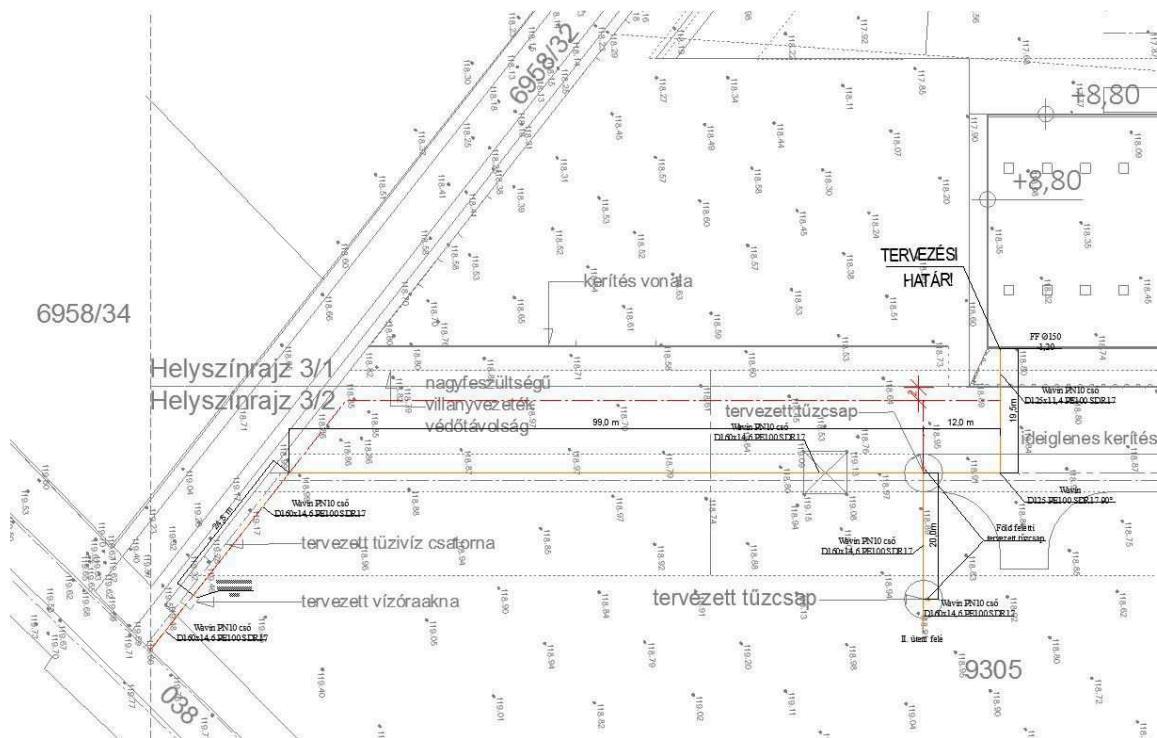
## 5.3 Villamos

A telepítésnél korlátozó hatással van az ELMŰ magasfeszültségű villanyvezetékeinek nyomvonala, azok védőtávolsága.

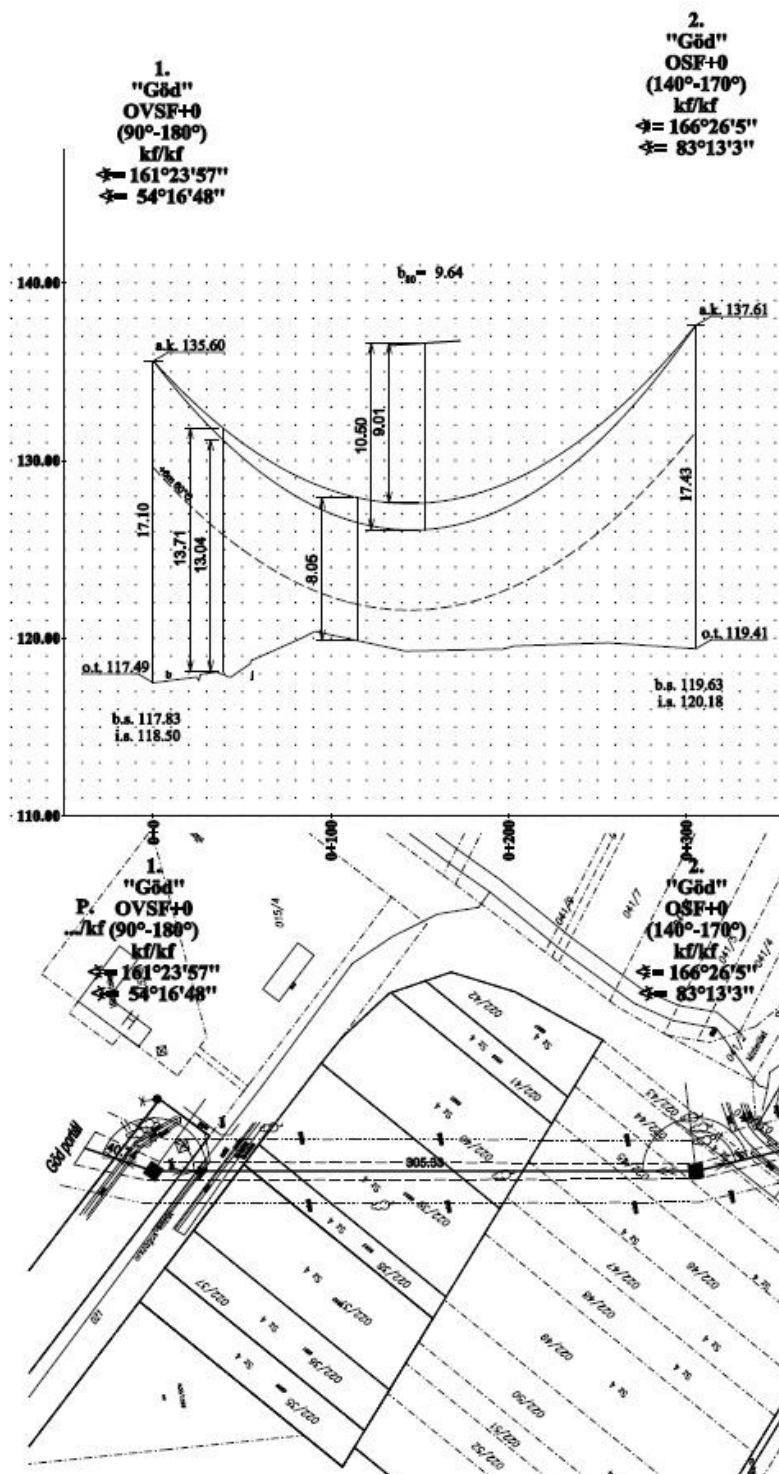
## 5.4 Ábrák

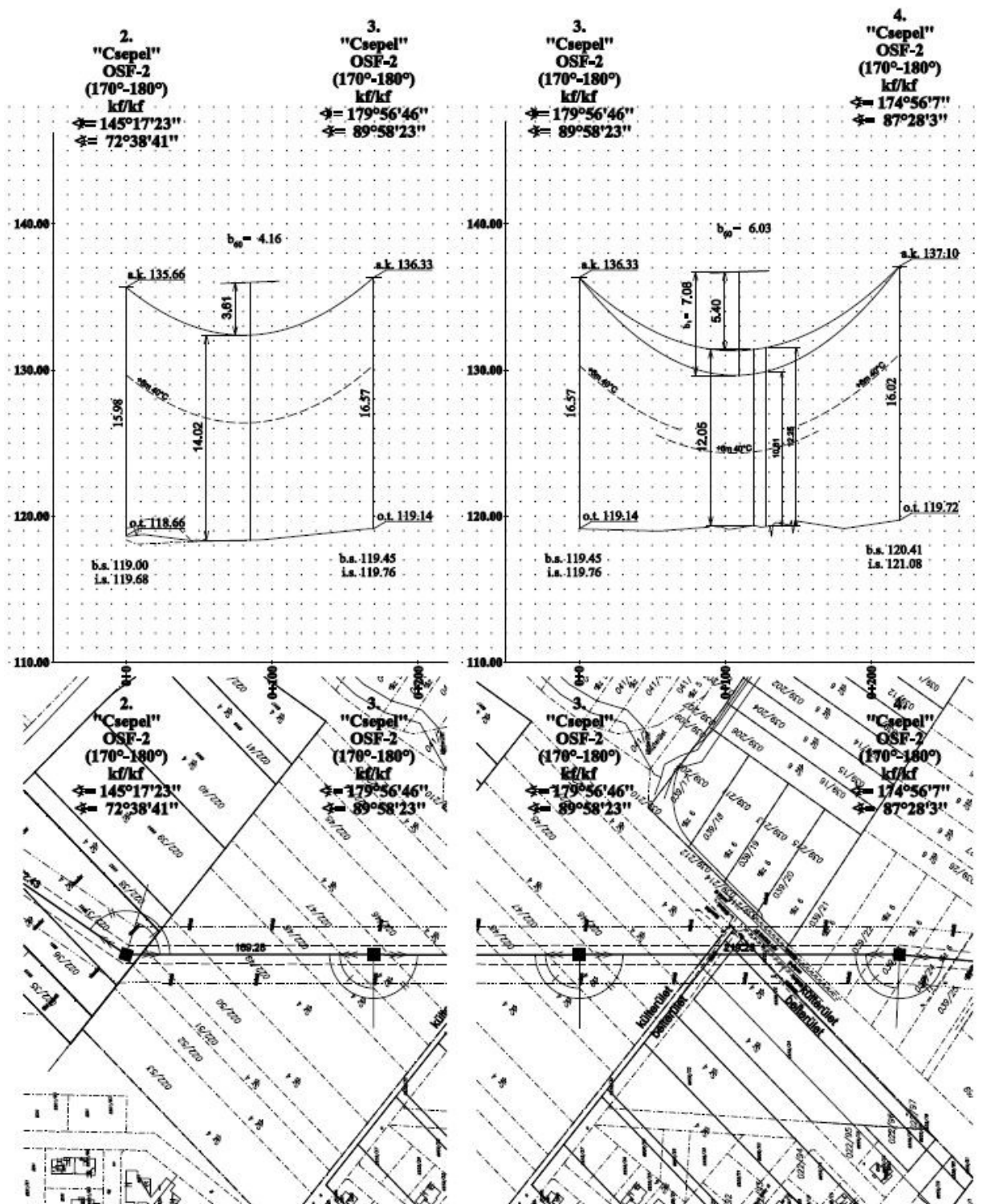


*A tervezési terület víz- és csatorna közmű csatlakozása, villanyvezetékek nyomvonalai védőtávolságokkal és a meglévő épület feltüntetésével*



*A tervezési terület víz közmű csatlakozása*





Magasfeszültségű távvezeték a területen II.

## 6. Értékvédelem, természetvédelem

Az adott helyrajzi szám nem szerepelnek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet mellékletében. A térképe alapján, a vizsgált területhez viszonyítva a legközelebbi Natura 2000-es területeket és a vizsgált területhez képesti távolságukat tekintve:

Debegió-hegy: 2.5 km, Északi irányban

Duna és ártere: 2.5 km, Nyugati irányban

Gödöllői-dombság peremhegyei: 2.5 km, Dél-Keleti irányban



*Terület elhelyezkedése természetvédelmi értékekhez képest*

A térkép alapján látható, hogy a tervezési terület:

- Natura 2000 területet,
- ökológiai folyosót,
- védett természeti területet,
- tájvédelmi körzetet,
- nemzeti parkot

nem érint.

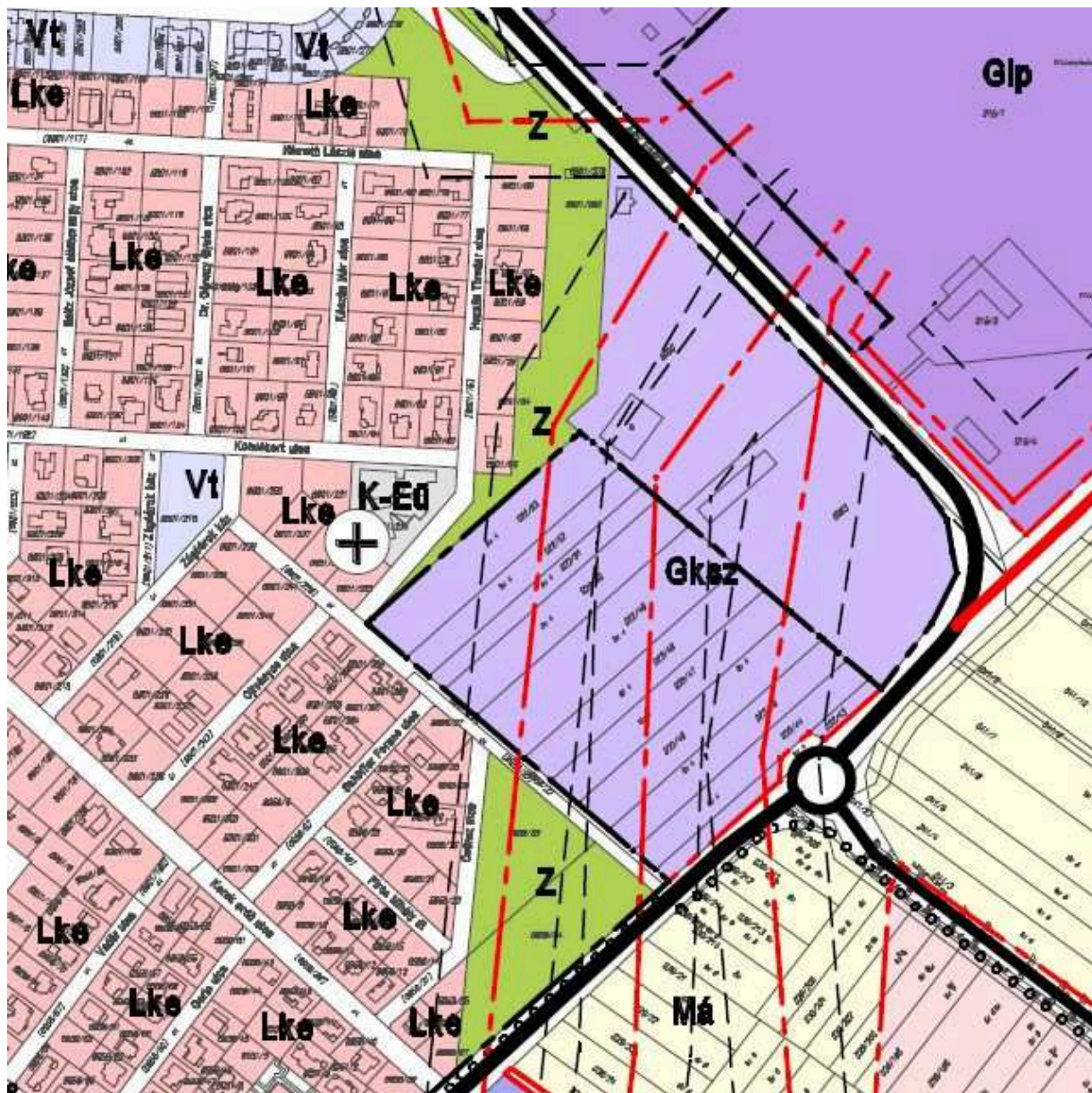
A belterületi tervezési terület nem ismert védett- vagy fokozottan védett, NATURA 2000 jelölő természeti értékek lelőhelyeként, illetve valamely értékes életközösség, felmért és ritka növénytársulás előfordulási helyeként.

## 7. Zöldfelületi vizsgálat

A Helyi Építési Szabályzat 81.§ (3) bekezdése értelmében:

*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.*

A telek észak-nyugati teljes, dél-nyugati oldalán félig zöldterületi övezettel határos.



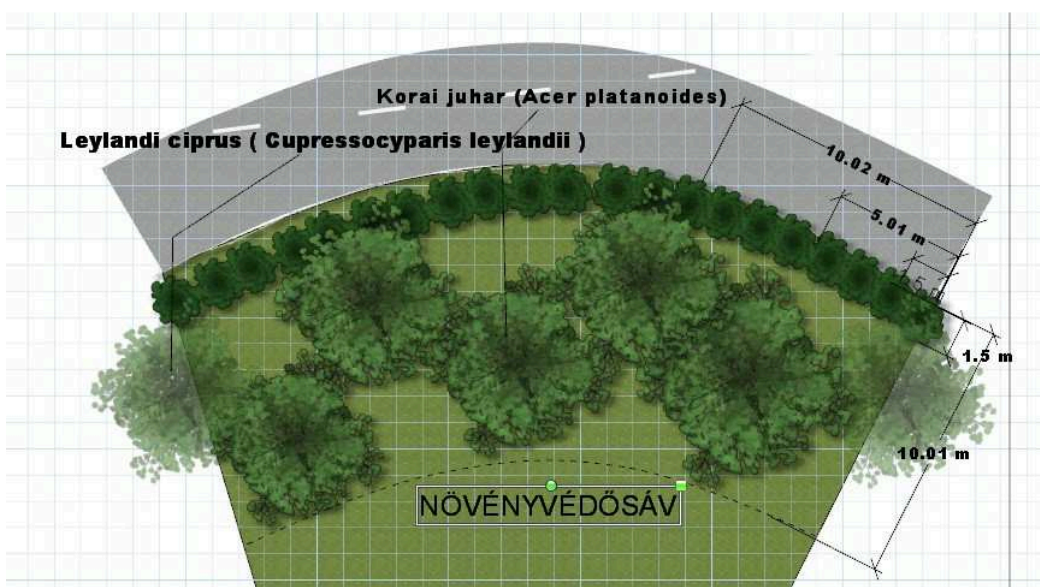
Telekkel határos zöldterületi övezetek

A telekkel határos Huzella Tivadar utca és Jancsi hegy utca felőli oldalon kialakítottunk 10 m széles zöldsávot, melyen belül gyepráccsal burkolt szikkasztó árok szolgál a burkolt felületek esővíz elszikkasztására, valamint a létesítendő növényállomány táplálására.



*10 m széles zöldsáv a lakóövezetek irányában (korábban tervezett csarnoképület és környezete az építési és használatbavételi engedéllyel rendelkező, részben megvalósult állapot)*

A többszintű növényállomány kerítés felőli oldalán örökzöld cserjék (Leylandi ciprus), míg a szikkasztó és cserjesor között lombos fákkal (Korai juhar) fásított. A zöldsáv felülete füvesített.



*Javasolt ültetés*

## 8. Összefoglalás

A Piramis Építőház Kft. jelenleg is meglévő telephelyét annak közvetlen környezetében kívánja bővíteni a szabályozási terv által biztosított övezeti, beépítési paraméterek által biztosított kereteken belül. Későbbiekben a városközpontban működő iroda és bemutatóterem telephelyét is ide kívánja áttelepíteni, koncentráltan egy területen tartani a cég működését szolgáló funkciókat.

A telephely bővítése során gondoskodik a környező övezetek zavartalanságáról, zöldterületi fejlesztését biztosítja fásítással és növények telepítésével. Tágabb léptékben a környezetet és Göd várost infrastrukturálisan fejleszti.

Budapest, 2021. január 28.

Jóföldi Szabolcs s.k.  
okl. építészmérnök  
É-1 011182