

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GÖD VÁROS TERÜLETÉN TALÁLHATÓ 6322/2 HRSZ ALATTI INGATLAN FEJLESZTÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGŐ, TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁRA

Készült a 314/2012. Korm. r. 15.§ figyelembevételével, a 7. melléklet tartalmi követelményei szerint.





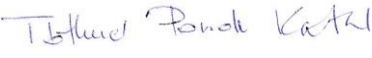




2020. szeptember hó

Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft
TEL: 06-70/943-62-46

E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

ALÁÍRÓ LAP

TERVEZŐK NÉVSORA		
SZAKÁG	NÉV	ALÁÍRÁS
Generáltervezés	Z.É. Műhely Kft. Czene Éva ügyvezető	
Településtervezés	Czene Éva vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök	
Építészet	Dallmann Péter okl. építésmérnök E 13-1008 2100 Gödöllő, Aulich Lajos u. 9.	
Tájépítész	Till Angelika okl. tájépítész mérnök K 01-5278	
Zöldterületek, táj- és természet-védelem, környezetvédelem	Tóthné Pocsk Katalin okl. kertészmérnök (táj- és kertépítész) TK 01-5086 és TT1 01-5086	
Közlekedéstervező	Heckenast Judit közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1	
Közműtervezés	Dima András építőmérnök MMK 01-2130 TV-T, TE-T, TH-T, VZ-T	

Z. É. MŰHELY KFT.

Székhely: 3123 Cered, Vörösmarty M. út 4.
E-mail: ze.muhely@gmail.com
Tel.: 06-70/943-6246

Készült a 314/2012. Korm. r. 15.§ figyelembevételével, a 7. melléklet tartalmi követelményei szerint.

2020. szeptember hó

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁÍRÓ LAP	2
TARTALOMJEGYZÉK	2
I. ELŐZMÉNYEK	3
A tanulmányterv célja	3
II. AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	3
Elhelyezkedés	3
III. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	4
Vonatkozó területrendezési tervek	4
Hatályos településrendezési tervek	7
Épített környezet vizsgálata	8
Természeti és táji környezet vizsgálata	9
Közlekedés vizsgálat	9
IV. BEÉPÍTÉSI TERV	10
Építészeti műszaki leírás	11
V. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	13
A településszerkezeti terv (TSZT) módosítása	13
A Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) és Szabályozási Terv (SZT) módosítása	14
Tájépítészeti koncepció	15
VI. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE KAPCSÁN	15
Közlekedés	15
Közműfejlesztés	15
VII. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI	18
VIII. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	18
IX. ÖSSZEFOGLALÁS	19
X. MELLÉKLETEK	20

I. ELŐZMÉNYEK

A tanulmányterv célja

A Telepítési tanulmányterv célja, hogy olyan hasznosítási, beépítési javaslatot mutasson be, amely a település és a beruházó elképzelésének is megfelel, és ami alapja a később készítendő településrendezési terveknek, a településszerkezeti tervnek és a helyi építési szabályzatnak, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervnek.

Jelen Telepítési tanulmányterv a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 15.§ alapján és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerinti készült. Amely rögzíti a terület adottságait, a településre készült településrendezési tervi előzményeket, valamint feltárja a településre, és a területre vonatkozó területrendezési tervek előírásait. A tanulmányterven belül, el kell készíteni a terület beépítési tervét, valamint meg kell fogalmazni a később készítendő településrendezési tervek rendezési, szabályozási elveit. A tanulmányban tisztázni kell a területen elhelyezhető épületek, létesítmények nagyságát, kapacitását, valamint a fejlesztés következtében várható humán- (intézményi) és műszaki infrastrukturális (közlekedési és közműellátási) fejlesztési igényeket.

Jelen Telepítési tanulmányterv Göd város közigazgatási területén, a Kádár utca 49. szám alatt található, 6322/2 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő egykori Pólus Palace Hotel területére készül. A beruházó Cordys Palace Kft. célja egy olyan luxus idősothton létrehozása az egykori hotelből, melyben lehetőséget kínál, hogy szépkorúak luxus körülmények közötti élvezhessék megérdemelt nyugdíjas éveiket.

A tanulmányterv a beruházói szándékkal összefüggésben javaslatot fogalmaz meg Göd Város 206/2019. (X.9.) számú Önkormányzati határozatával elfogadott Településszerkezeti tervének (TSZT) és a Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) és annak mellékletét képező Szabályozási Tervének (SZT) módosítására.

A tervezett beruházás megvalósítása érdekében az érintett ingatlan területfelhasználási egysége és építési övezete módosítandó, továbbá a beépítési paraméterek az új építmények elhelyezése miatt növelendők.

A TSZT, HÉSz és SZT módosítása a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet eljárási szabályainak figyelembevételével, Göd Város Képviselő- testületének hatásköre.

Településfejlesztési célok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészített, ún. Telepítési tanulmányterv szolgál. Ennek értelmében került elkészítésre jelen Telepítési tanulmányterv.

A Cordys Palace Kft. megbízásából, a DaArt Építész Iroda Kft-vel együtt működve, jelen Telepítési Tanulmánytervet a Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft készíti.

II. AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA:

Elhelyezkedés

A tanulmányterv tervezési területe Göd belterületén, a Kádár utca 49. szám alatti, 20 000 m²-es, 6322/2 helyrajzi számú telek. Az ingatlan Felsőgödötől délre helyezkedik el, az M2-es autópályáról a Göd Újtelepi lehajtó irányából közelíthető meg, a 2-es számú főútról az Ady Endre úti, vagy az Alagút utcai vasúti átkelőn lehet elérni.



A tervezési terület lehatárolása

III. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

Vonatkozó területrendezési tervek

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló, 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MTrT) 2019. január 2-ai hatályba lépése után indított tárgyi módosítás esetében, a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása, az OTrT (MTrT) előírásainak és mellékleteinek figyelembe vételével történhet. Göd az MTrT. értelmében része a Budapesti Agglomerációnak, így az MTrT Agglomerációra vonatkozó rendelkezései is figyelembe veendők.

Az MTrT alapján, az alábbi övezeteket kell figyelembe venni a tervezési területre:

Országos Övezeti Terv részét képező országos övezetek:

- 3/1. melléklet: az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete,
- 3/2. melléklet: a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- 3/3. melléklet: az erdők övezete,
- 3/4. melléklet: a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések,
- 3/5. melléklet: a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

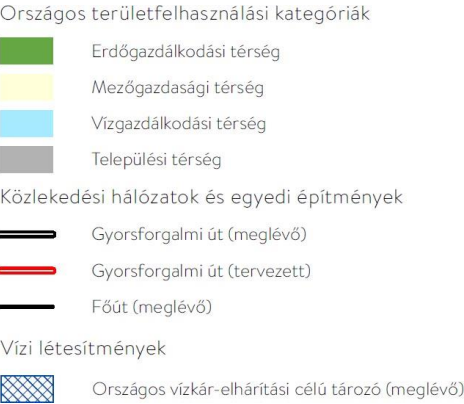
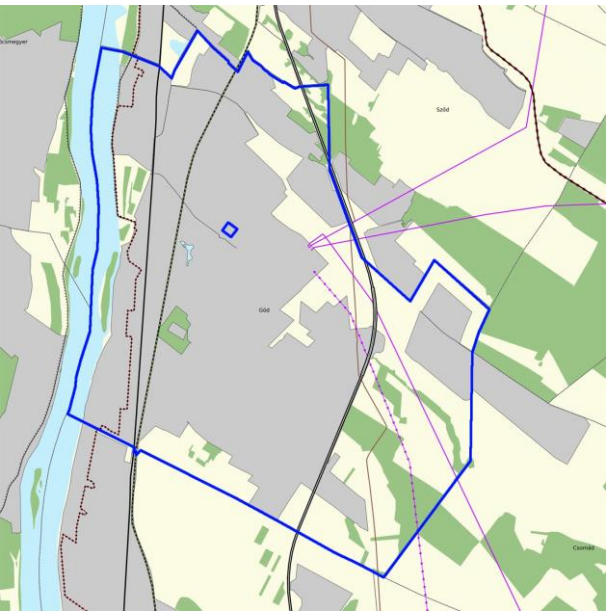
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti országos övezetek:

- 1. melléklet: jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- 2. melléklet: erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3. melléklet: tájképvédelmi terület övezete
- 4. melléklet: vízminőség-védelmi terület övezete
- 5. melléklet: nagyvízi meder övezete
- 6. melléklet: VTT-tározók övezete

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti övezetei:

- 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések
- 8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- 9. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény:

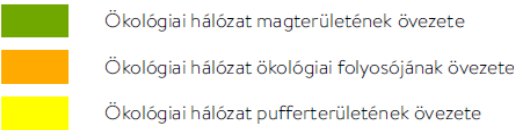


Az érintett ingatlan az MTrT. szerkezeti terve alapján a települési térségbe tartozik.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2. melléklete – Az Ország Szerkezeti Tervének kivágata



Az érintett ingatlant nem érintik az ökológiai hálózat övezetei.

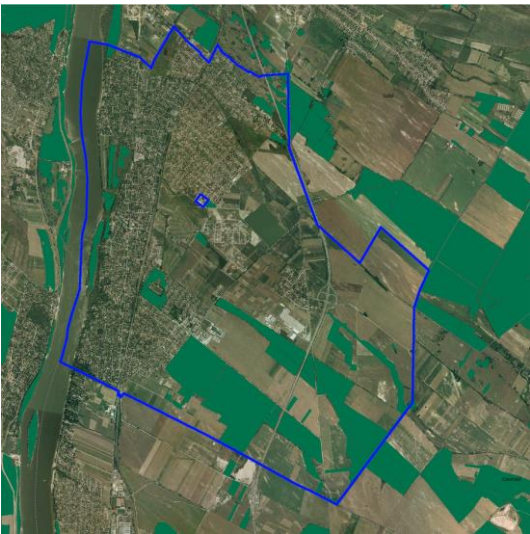


Az MTrT 3/1. melléklete: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete



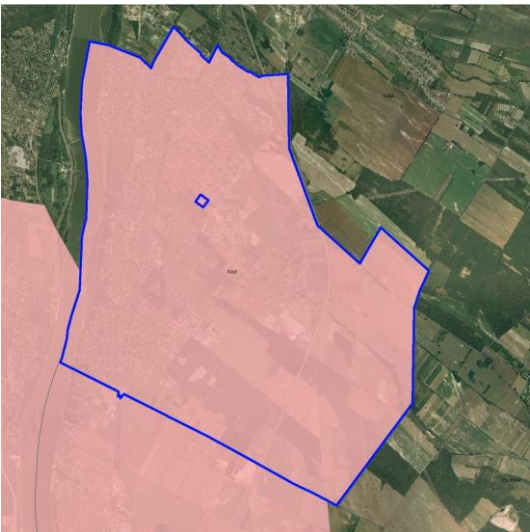
A tervezési területet nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete.

Az MTrT 3/2. melléklete: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



A tervezési területet nem érinti az erdők övezete.

Az MTrT 3/3. melléklet: Erdők övezete



A tervezési terület Világörökségi várományos területek által érintett településen található, azonban a terület közvetlenül nem érintett világörökségi védelemmel.

- Világörökségi területek által érintett települések
- Világörökségi várományos területek által érintett települések
- Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések

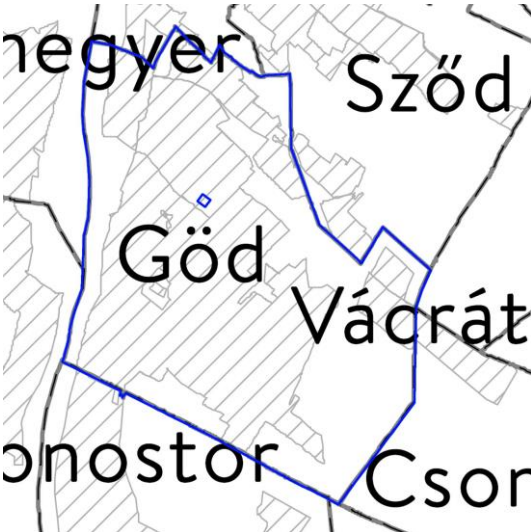
OTrT (MTrT) 3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések



A tervezési területet az övezet nem érinti.

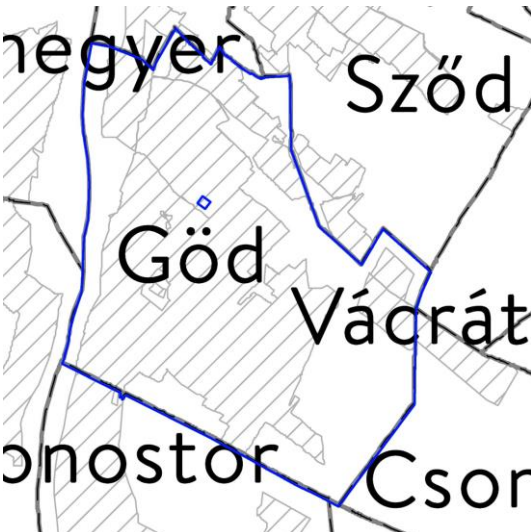
OTrT (MTrT) 3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet értelmében, a tervezési területet az alábbi országos övezetek érintik:



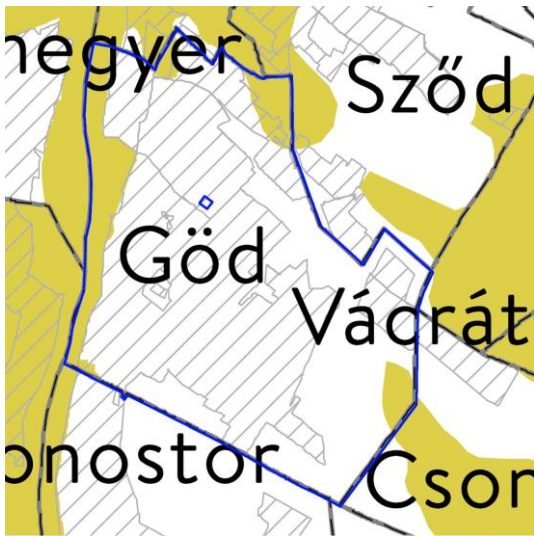
A tervezési területet az övezet nem érinti.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete



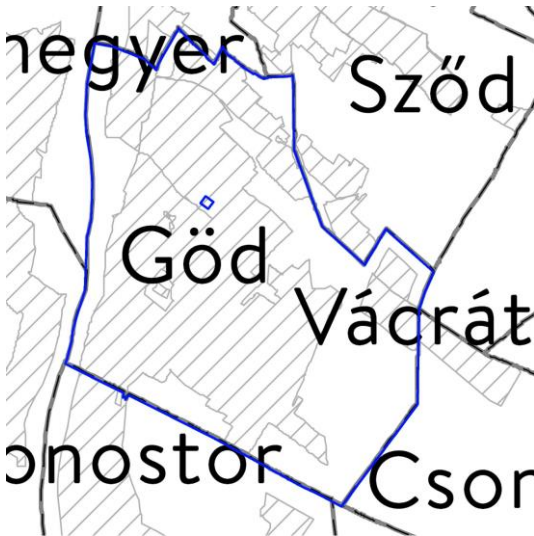
A tervezési területet az övezet nem érinti.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete



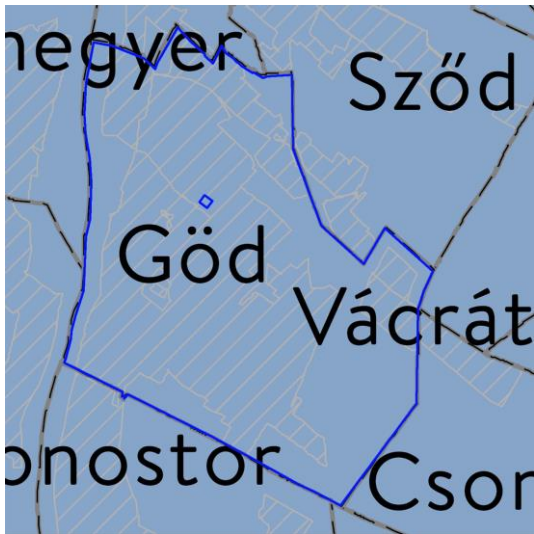
A tervezési területet az övezet nem érinti.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete



A tervezési területet az övezet nem érinti.

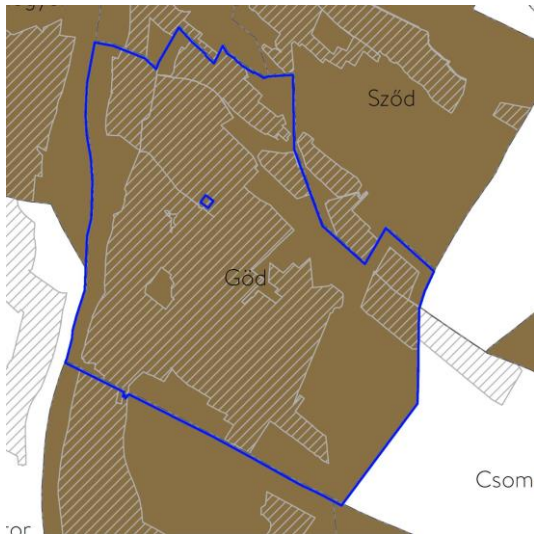
9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete



A tervezési területet az övezet érinti.

Az övezet a beruházásra és a településrendezési eszközök módosítására nincs közvetlen hatással.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete

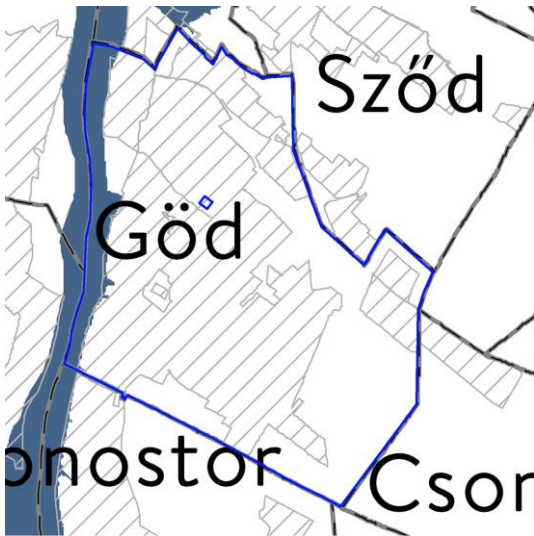


A tervezési területet az övezet érinti.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. § értelmében:

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 7. melléklete a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéhez: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések



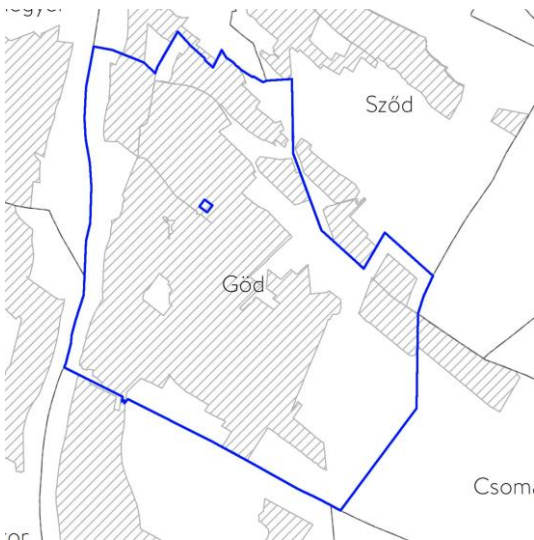
A tervezési területet az övezet nem érinti.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete



A tervezési területet az övezet nem érinti.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. melléklete a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéhez: Rendszeresen belvízjárta terület övezete

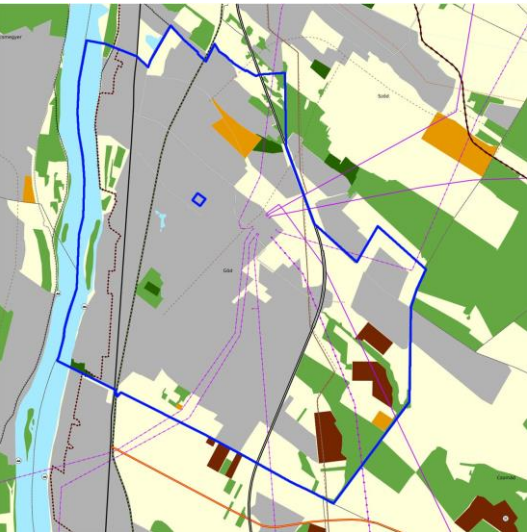


A tervezési területet az övezet nem érinti.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 9. melléklete a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéhez: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

A BATrT térségi szerkezeti terve, a település térségi területfelhasználásának és a műszaki infrastruktúra-hálózatának a térbeli rendjét határozza meg. A BATrT a telket és környezetét „városias települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja.

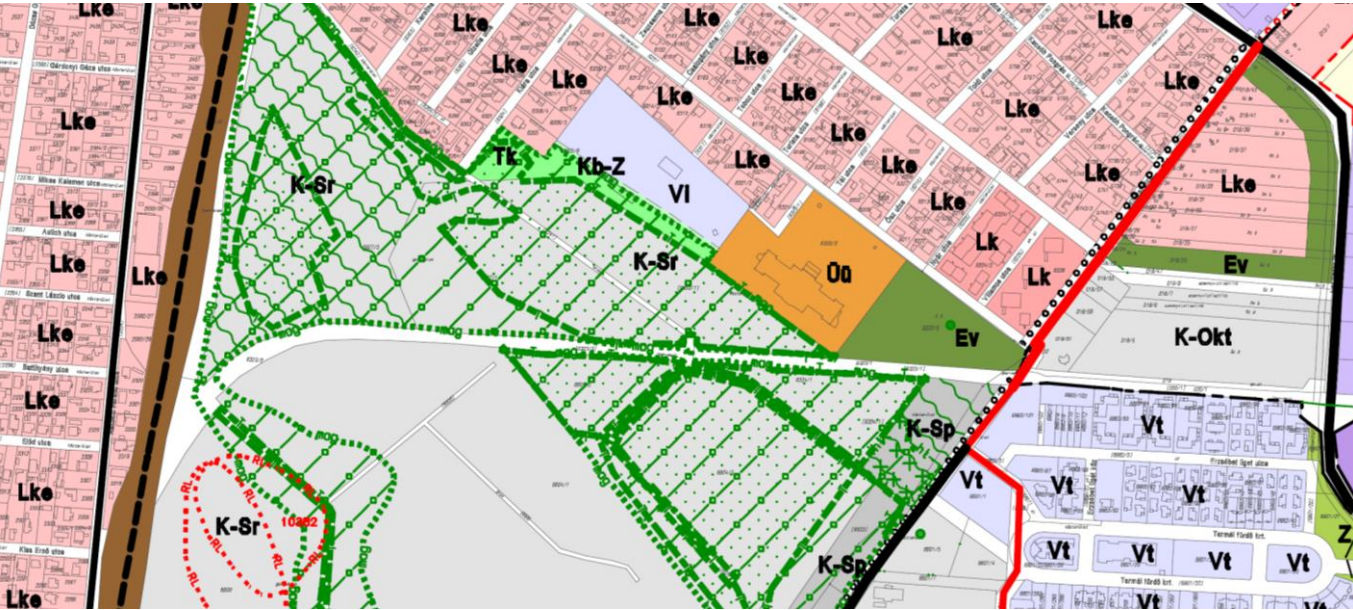


A tervezési terület települési térségbe tartozik.

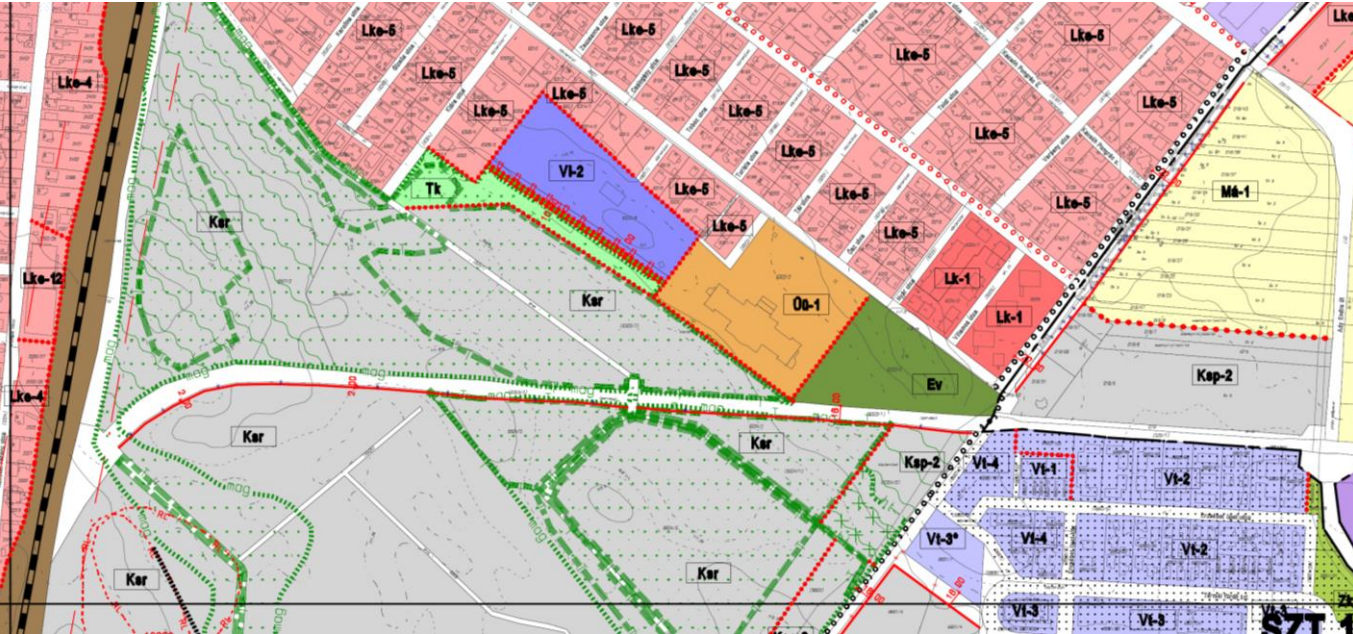
- Térségi területfelhasználási kategóriák
- Erdőgazdálkodási térség
 - Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
 - Mezőgazdasági térség
 - Kertes mezőgazdasági térség
 - Vízgazdálkodási térség
 - Települési térség
 - Sajátos területfelhasználású térség

Hatályos településrendezési tervek

Göd Város Képviselő-testülete 206/2019. (X.9.) számú Önkormányzati határozatával fogadta el a Településszerkezeti tervét (TSZT) és a Képviselő-testület 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendeletével a Helyi Építési Szabályzatát (HÉSz) és annak mellékletét képző Szabályozási Tervét (SZT).



A TSZT az érintett 6322/2 hrsz-ú ingatlant „Üü” jelű üdülőházas üdülőtérlet területfelhasználási egységbe sorolja. A területen a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség érték 0,6 m²/m², amely alapján a telken 12 000 m² szintterület helyezhető el. A területet kertvárosias lakó, vegyes intézményi, védelmi rendeltetésű erdő és különleges sport-rekreációs területfelhasználási egységek veszik körül. A különleges terület jelentős része az országos ökológiai hálózat magterületének övezetébe tartozik, és országos jelentőségű természetvédelmi terület.



A hatályos SZT az érintett ingatlant „Üü-1” jelű üdülőterület építési övezetbe sorolja. Az érintett ingatlanra vonatkozóan a szabályozási terv egyéb rajzi és szabályozási elemet nem tartalmaz.

A HÉSZ 84.-85- § határozza meg az „Üü-1” üdülőterületre vonatkozó általános és egyedi beépítési szabályokat. A HÉSZ értelmében, a területen üdülőépületek, sportépítmények, kereskedelmi, vendéglátó, kulturális, oktatási épületek, szálláshely szolgáltató épületek, igazgatási vagy egyéb irodaépület helyezhető el, amelyek a fejlesztési célnak nem felelnek meg.

A terület jelenlegi beépítési mutatói:

- beépítési mód: kialakult
- kialakítható új telek legkisebb mérete: kialakult
- megengedett maximális beépíthetőség: 20%
- megengedett szintterületi mutató: 0,6 m²/m²
- legnagyobb terepszint alatti beépíthetőség: 20%
- legkisebb kialakítható zöldterület: 50%
- az épület megengedett legnagyobb magassága: 7,5 méter

A fejlesztési szándéknak a kialakítható rendeltetések köre, a megengedett maximális beépíthetőség, az épület megengedett legnagyobb magassága, és a megengedett szintterületi mutató nem felel meg, így az Üü-1 építési övezet módosítása javasolt, amely a TSZT módosítását is szükségessé teszi.

Épített környezet vizsgálata

1998-ban, az érintett területre, a Pólus Palace Kft. építési engedélyt kapott a szálloda megépítésére. Jelenleg a Cordys Palace Kft. 100%-os tulajdonában áll a volt Pólus Palace 5 csillagos golf hotel, amely 2005-ben épült. A főépületben jelenleg 58 szoba található, amelyet a beruházó 91-96 szobássá alakít át. Ez a főépület képezné az 5 csillagos szárnyat és emellé az épület mellé valósulna meg, az új 70-75 szobás épületrész.

A fejlesztéssel érintett ingatlan jelenleg üdülő területfelhasználási egységbe tartozik. A Kádár utcától délre jellemzően lakóterületeket és beépítetlen természetközeli, lápos, elerdősült területeket találhatunk. Az egykori hotelből északnyugatra vegyes intézményi terület került kijelölésre, amely jelenleg minimálisan beépített, ligeterdő jellegű terület. A jelenlegi épület a környező kertvárosias lakóterületek irányából a Kádár utcáról nyíló kapukról közelíthető meg. Az egykori szállóvendégek az előkertben található térköves parkolóban, és a közterületről nyíló, de az érintett ingatlanon található parkolóban helyezhették el a gépjárműveket. Az épület a környező területek településképi arculatától eltérő, léptéke és megjelenése inkább vegyes intézményi építési övezetbe és karakterbe illeszkedik.

Az épület mögött halastó található, amely a jelenlegi épületet még impozánsabbá teszi. A tó könnyedén megközelíthető az egykori szálloda épület déli teraszos bejáratáról. A tó szintén a beruházó tulajdona. A területet a halastó mögötti iparvágány markánsan elválasztja a beépítetlen természeti területektől.



Természeti és táji környezet vizsgálata

A fejlesztésre tervezett, 6322/2 hrsz-ú ingatlan, „ÜÜ” jelű üdülőlázas üdülőtérület területfelhasználású terület, nem érintett az MTrT 3/1. mellékletén lehatárolt, Országos ökológiai hálózat magterület övezetével ökológiai folyosó övezetével és a puffertérület övezetével sem; nem része az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről* szóló, 14/2010. (V. 11.) KvVM rendeletben kijelölt nemzeti jelentőségű Natura 2000 területeknek, valamint országos és helyi jelentőségű védett területnek sem.

A terület nem része a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. melléklete szerinti tájképvédelmi terület övezének.

A 6322/2 hrsz-ú ingatlannal délen szomszédos, sajátos tájképi karakterű különleges területek jelentős része az országos ökológiai hálózat magterületének övezetében tartozik, és országos jelentőségű természetvédelmi terület.

A magas színvonalú ellátással és építészeti kialakítással tervezett létesítménynek, valamint az épület körül, barokk stílusjegyekkel kialakított kertnek a környezet domborzati adottságaitól befolyásolt látványa sajátos tájképi kontrasztban van az ökológiai hálózathoz tartozó szomszédos területek látványával.

A terület fejlesztője a 6322/2 hrsz-ú beépített ingatlan körül már korábban kialakított, barokk stílusú kertjének fás növényzetének felmérésére dendrológiai vizsgálatot készíttetett. A dendrológiai vizsgálatot a DaArt Építész Iroda Kft. generál vállalkozásában Till Angelika okl. tájépítész mérnök (K 01-5278) készítette 2020. év augusztusában.

A dendrológiai vizsgálatot készítő tájépítész tervező is megállapítja, hogy a meglévő épület és kert jelenlegi kialakítása nem törekszik az utcaképi illeszkedésre. A terület fás növényzetében uralkodó az örökzöldek aránya. A dendrológiai vizsgálat alapján egy-két egyedszámban Közönséges nyír (*Betula pendula*), Fehérepér fa (*Morus alba*), Kislevelű hárs (*Tilia cordata*) és a gyakran gyomfaként emlegetett Bálványfa (*Ailanthus altissima*) lelhető fel a kertben. A legnagyobb egyedszámban Hamisciprus fajtákat (*Chamaecyparis lawsonii* sp.), Feketefenyőt (*Pinus nigra*) és a Nyugati életfa (*Thuja occidentalis* Smaragd). A vizsgálat alapján megállapítható, hogy a kert fás állományának fa- és cserjefaj összetétele szegényes és az örökzöld faegyedek egészségi állapota sem túl kedvező.

A kert kertépítészeti kialakítása, növénykiültetése, azon belül a beültetésre kerülő fa- és cserjefajok kiválasztása feltehetően tájépítész szakember bevonása nélkül történt korábban. A kert ökológiai kiegyenlítő, klímaszabályozó hatása és a pihenőkert funkciót betöltő szerepe csekély a kialakult fás növényzetének jellege és állapota miatt.

A dendrológiai vizsgálat 2.5. fejezetében az alábbi megállapítások jól jellemzik a kert állapotát:

„A kert növényállományának és struktúrájának vizsgálata alapján megállapítható, hogy a kert ökoszisztéma önszabályozó egyensúlya felborult, a kert zöldfelületi rendszere csak tartós külső beavatkozással szabályozható. A kert épített elemekben gazdag, azok a zöldfelületet jelentősen fragmentálják. Ugyan a kert kifejezett méretű faegyedekben gazdag, de ezek felületi eloszlása nem egyenletes, fajszáma igen alacsony.”

A dendrológiai vizsgálat eredményei alapján a fejlesztés számára megállapítható feladat, hogy a választott új intézményi rendeltetésnek, az időotthon elvárt minőségi szolgáltatásainak megfelelően a kert funkcionális és zöldfelületi revitalizálása, rendezése is szükséges lesz.

Közlekedés vizsgálat

A Felsőgödötől délkeletre eső terület közúthálózati kapcsolatait a 21107 j. Felsőgöd bekötőút, vagyis az Ady Endre út biztosítja. Ez az út kiváló összeköttetést ad mind az M2 autópályához, mind a 2 sz. főúthoz. Az út aluljáróval keresztezi a Budapest-Szob vasútvonalat. Az átlagos forgalma 6560 jmmű/nap, a kapacitás-kihasználtság 62%.

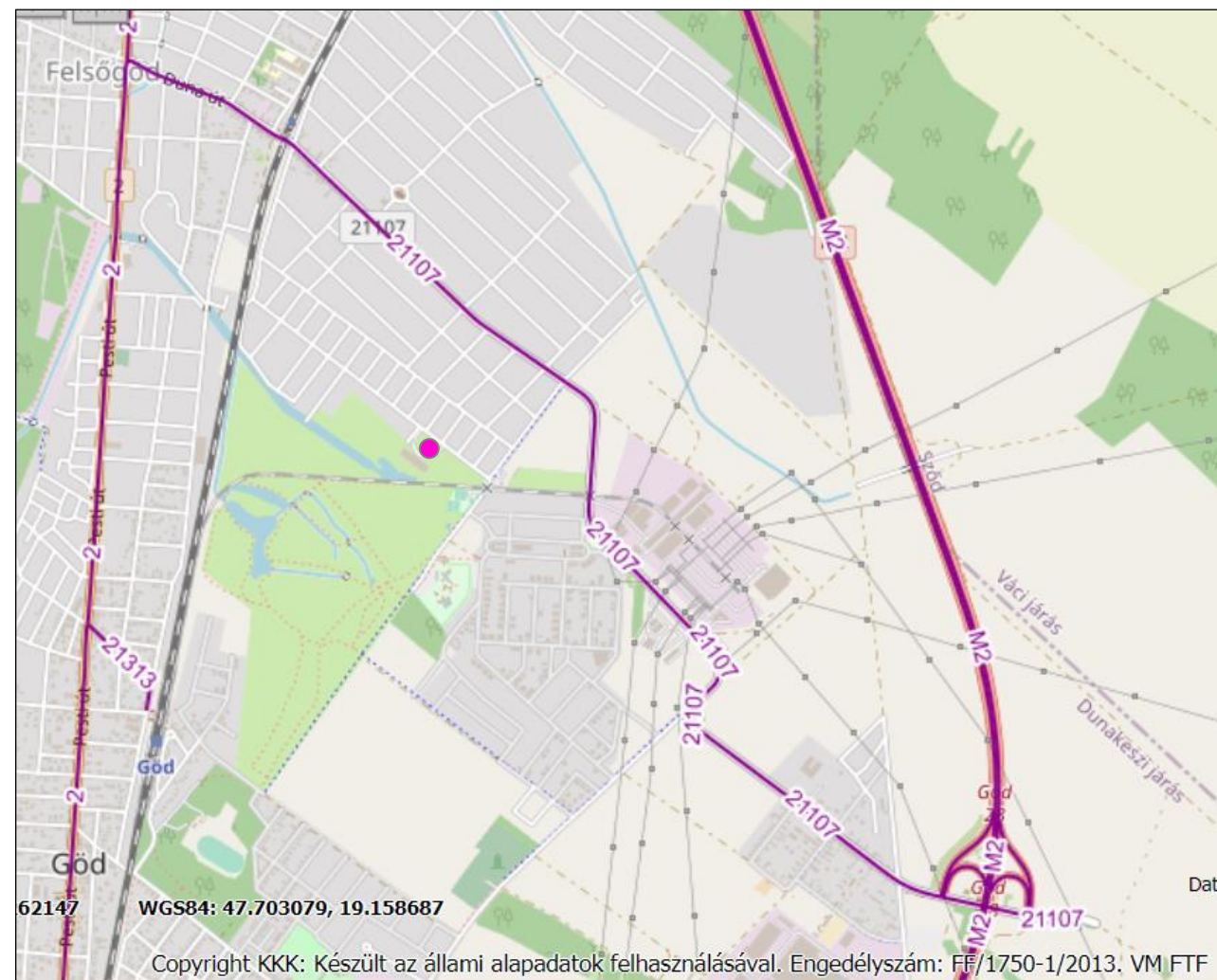
A terület közvetlen megközelítését az Ady Endre úthoz kapcsolódó helyi kiszolgáló utcákon keresztül elérhető Kádár utca adja, amely utca maga is helyi kiszolgáló utca.

A terület tömegközlekedési ellátását az Ady Endre úton közlekedő 345-ös regionális autóbusszjárat biztosítja. Ezzel a járással egyúttal a vasúthoz is el lehet jutni. A legközelebbi megálló a „Göd, lakótelep” megálló a Verseny utcai keresztezésnél.

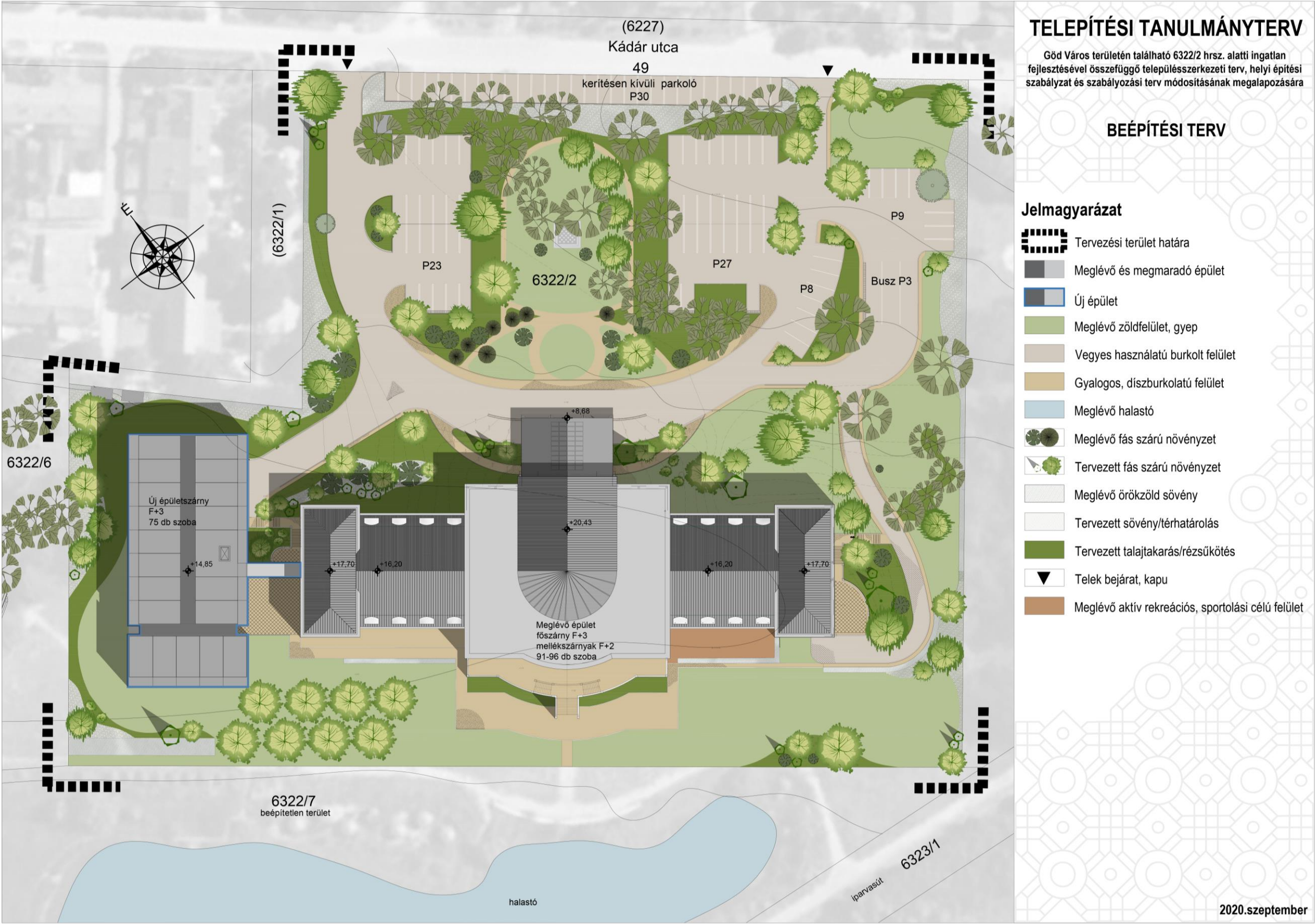
A terület környezetében önálló gyalogút nincs, viszont kerékpárút épült ki a lakótelep szélső utcája, a Kádár utcára merőleges Kinizsi utca mellett. A környék utcái (a Kádár u. is) jellemzően vegyeshasználatú utcák, járda nélküli, közös jármű/gyalogos burkolattal.

A parkolás általában telken belül megoldott, így van ez az érintett ingatlan esetében. A Kádár utca burkolatához csatlakozó, de az ingatlan telken belüli merőleges parkolókat építettek ki.

A magasabb rendű tervek a terület környezetét érintő közlekedésfejlesztést nem tartalmazzák. A hatályos településrendezési eszközök szerint, a Kinizsi utca gyűjtőúttá válik, a Kádár utcával párhuzamos Terv utcában tervezett kerékpárút halad. Magát az érintett telket a hatályos tervek szerint, semmilyen közlekedési célú beavatkozás nem érinti.



A terület a KIRA adatszolgáltatási térképén



Építészeti műszaki leírás

Előzmények, jelenlegi állapot:

A meglévő épület a 2000-es évek elején épült, a Laterna Építész Iroda Kft. tervei alapján. Az eredeti terveket Bakonyvári Sándor Okl. építészmérnök, E-1-13-0017-98 jegyezte 1998. októberében. Az építési engedélyt megadó határozat, 1999. április 10-én emelkedett jogerőre.

A Göd Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Építéshatósági osztálya által kiadott, használatbavételi engedélyt megadó határozat, 2005. május 20-án vált jogerőssé.

A tervezés során a szálloda egy nagyobb komplexum része lett volna, mely kápolnát, lovardát, golfpályát, golf gyakorlópályákat is tartalmazott volna. Az épület tervezése alatt több kisebb-nagyobb módosítást tartalmazó változat készült. Az eredeti építési engedély 1998. decemberében lett kiadva, míg a módosított építési engedélyt, 2001-ben kapta meg az akkori beruházó.

A megépült szálloda polgári miliőt sugároz, klasszicista hangulatú homlokzatával, tömegképzésével. Bár a meglévő épületen egyértelműen felfedezhető, hogy nem eredeti, a részletei sem korhűek, de tömegszervezésében, homlokzati kialakításában klasszikus hangulatú. A belsőépítészeti anyagválasztások és formai megoldások is ezt a nagypolgári hangulatot erősítik.

A tömeg alapvetően szimmetrikus, hangsúlyos közép-rizalittal, szélső szárnyakkal rizalitokkal. A város felé mutatott homlokzata földszint + emelet + tetőtér szintszámú, a tető magas dőlésszögű manzárd tető.

A tömeg méretét azonban jelentősen növeli, hogy mind az épületet lezáró végrizalitok mind a főbejáratot hangsúlyozó közép-rizalit nem magastetős, hanem teljes szintet mutató beépítést kapott. Így tulajdonképpen az épület kisebb része magastetős csak, hangsúlyosabbak a teljes szint beépítését mutató lapostetős részek. A középső tömeget tovább növeli a gépészetnek helyet adó felépítmény. A tó felőli homlokzat egy szinttel magasabb, mivel az épület szervezéséből következően a legalsó szint alagsor szerűen félig a földbe süllyesztve készült el.

A tervekben konzekvensen földszintnek és magasföldszintnek hívták a tervezők a két alsó szintet. A két felső szint pedig emelet és tetőtérként szerepel. A szintek elnevezésén nem változtattunk az egyértelmű beazonosíthatóság miatt. Alaprajzon két tengelyre lettek felfűzve a funkciók. A két tengely találkozásánál kapott helyet a központi közlekedő mag, liftekkel, íves dekoratív fölépcsővel. A szobák hagyományosan a középfolyosó két oldalán nyílnak, részben az utca irányába a park felé, részben a tó felé. A két felső szinten a szállodai szobák találhatók, a magasföldszinten a szálloda közösségi terei, étterme, a földszinten pedig a golfklub helyiségei lelhetők fel.

Átalakítás:

Az új tulajdonosi koncepció alapján, a meglévő épület külső megjelenésén nem változtatnánk. Az évek óta elmaradó karbantartási munkák elvégzése után, eredeti állapotba kerülne a homlokzat.

Az emelet és a tetőtér funkciója nem módosul, itt megmaradnának a nagyméretű szobák. A homlokzat kötött arányai, és nyílászáró kiosztása miatt új szobák létrehozása is korlátozottan oldható csak meg, így az emeleten és a tetőtérben csak 5-5 db új szobaegység alakítható ki.

A magasföldszinten a jelenlegi közösségi terek nagymértékben csökkennének, itt kb. 23 új szobaegység alakítható ki. Természetesen a főbejárat és a tó felőli kijárat, tengely megmaradna. A főbejárat mögött, a jelenlegihez képest csökkentet mérettel, közösségi terek is megtartandók.

A földszint (legalsó szint) tó felőli traktusában nem változna a kisméretű wellness funkció, illetve a volt golfklub étterme helyén kerül kialakításra az új étterem. A nagyrészt terepbe süllyesztett hátsó traktusban továbbra is személyzeti és kiszolgáló funkciók lennének elhelyezve.

Bővítés:

A korábbi szálloda koncepció alapvető üzemeltetési problémája arra vezethető vissza, hogy a több mint 10.000 m² alapterületű szállodában mindösszesen 58 szobaegység volt megtalálható. Ez nem tette rentábilisan üzemeltethetővé a szállodát. A jelenlegi koncepció a gazdaságos üzemeltetéshez, és hosszan fenntarthatósághoz mindenképpen szobaszám bővítéssel számol. A meglévő főépületben a korábban részletezettek miatt, csak kismértékben lehet növelni a szobaszámot, ezért mindenképpen szükséges egy új épülszárnny építése, a meglévő épület bővítése.

A telek szabálytalan formája és az épület elhelyezkedése miatt, a bővítés helye korlátozott. A főépület és a Kádár utca között elterülő látványos előkert, park az értékes növényállomány miatt mindenképpen védendő, megtartandó. A klasszikus hangulatú két bejárás főbejáratához vezető felhajtók és parkolók rendszerén sem kívánunk változtatni. A tó felőli „hátsókert” és a délkeleti irányba néző „oldalkert” kisméretű, nyilvánvaló okokból nem alkalmas építési helynek. A bővítés helyszínének csak az észak-nyugati oldalkert, az ott található kisebb méretű parkoló használható. Ezen területen értékes növényállomány sincs, tehát egy itteni beépítéssel nem sérülne a telek növényállománya, zöldfelülete.

A tervezett beépítés a főépülettel azonos szintszámú beépítéssel számol. A tervezett szintszám: földszint + magasföldszint + 2 emelet. A szintek azonos magasságban lennének a főépület szintjeivel, a földszinten és az emeleten hídszerű összekötést irányoztunk elő.

A bővítés megtartja az eredeti épület szervezésének irányait, az észak-nyugati szárnnyal párhuzamos. Tömegében az utcára, illetve a tóra merőleges. Az elő, oldal és hátsókert méretek betarthatók.

Az új épületrész kialakításánál alapvető fontosságú a gazdaságos szervezés, mivel ezzel az épületrésszel javulhatnának a kedvezőtlen mutatók, válhat fenntarthatóvá a működtetés.

Az alaprajzi szervezés szintén középfolyosós, bár a tó felőli délnyugati homlokzatnál, a folyosó T alakú befordításával számol, a kedvező, tóra néző szobák kialakítása lehetőségének érdekében.

Az összekötő híd a főépület tengelyében lévő középfolyosóhoz csatlakozna.

A bővítés kevéssé zavarná a meglévő szobákat mivel a sarokszobák a tó, illetve az utca felé is rendelkeznek nyílásokkal.

A tervezett szobák nagy része a kápolna felé, illetve a tó irányába nézne. A főépület felé néző szobák száma kisebb, azok szintén rendelkeznek kilátással az előkerti park és a tó irányába.

A tervezett épület részben idomul a meglévő építészeti arculathoz, de nem kívánunk olyan mértékig klasszicista homlokzatot létrehozni, mint a meglévő főépület. A modern építészeti kialakítás ugyanakkor utal a klasszikus építészeti elvekre. Az oszlopok, oszlopsorok az építészet történetének kezdete óta hangsúlyos meghatározó elemek. Az egyes szintek a klasszikus elveknek megfelelően felfelé egyre könnyebbek.

A földszint sötétebb színű nagyméretű kerek oszlopsorral határolt, a két középső szint a főépülethez kissé alkalmazkodna színében, esetleg anyaghasználatában. A legfelső szint kisméretű fehér szintén kerek oszlopsorral szegélyezett.

A tervezett bővítéshez szükséges kismértékben növelni a jelenlegi beépítési mutatókat, melyek az elmúlt években a szálloda tervezésének időpontjához képest lényegesen korlátozásra kerültek.



A tervezett beépítés tömegvázlata

Kert fejlesztési javaslata:

A fejlesztéssel érintett ingatlanon, a tervezett időszotthoni funkció igényli a kert új használathoz igazodó átalakítását. Az átalakítás célja a meglévő szállodakert komplex megújítása a jelenlegi burkolatrendszer és a Kádár utca irányába beállt idős faállomány megtartásával, továbbá a rekreációs funkciók kiterjesztésével. A könnyebb fenntarthatóság és fokozott használhatóság érdekében végzett korszerű növénytelepítések a funkcionalitáson túl kedvező ökológiai hatással bírnak és kedvezően alakítják az épület-kert kapcsolatot.

1. Térszerkezetet érintő fejlesztések

A kert átalakítása során nem cél a szállodaépítéskori barokk kertszerkezet konzerválása. Az épület használati funkciójához jobban illeszkedő, modern „tájképi kert” részben a használatot, részben a fenntarthatóságot jobban szem előtt tartja. Az épület körüli impozáns gyepes felületek továbbra is kellő reprezentációs szerepűek, megőrzik a tóra néző látványtengelyt és a kert nyitottságát eredményezik. Azonban a keretező növényállomány geometriai szigorúságának fellazítása, az időben és térben változatos növényzet méltóbb keretet teremt mind az épületnek, mind a tervezett funkciónak. A szintezett növényi térfalak nem csupán a belátásvédelmet biztosítják, de lehetőséget adnak a szemlélődésre, elvonulásra alkalmas pihenőterek kialakítására.

A térben megjelenő belső tájépítészeti elemek, pihenők, ligetes facsoportok a kert léptékéhez illeszkednek, arányos, szellős elrendezésükkel letisztult térkompozíciós hatást keltenek. Az új térszerkezet az épülettel arányos léptékű, de kevésbé átlátható és hierarchikus. Ezáltal lehetőség nyílik a park jobb kihasználására, több felhasználó egyidejű, egymást nem zavaró parkhasználatára.

2. Funkcióbővítő fejlesztések

Az időszotthon funkciójához szükséges rekreációs terek (a kerti a sakkot leszámítva) jelenleg nem állnak rendelkezésre. Indokolt a kert méretét és kedvező elhelyezkedését kihasználó, idősbárát egyéni pihenő és közösségi találkozóhelyek kialakítása. A rekreációs terek különböző aktivitású és mozgásképességű korosztályok számára kerüljenek lehatárolásra, különböző mértékű akadálymentesítéssel és speciális bútorokkal, az év és a nap különböző fényviszonyaihoz alkalmazkodva. Ugyan a kerthasználok aktivitása széles skálán fog mozogni, a kialakításnál minden esetben fontos az idősek affordanciájának és ergonómiai igényeinek figyelembevétele.

A változatos használat érdekében az alábbi területek rekreációs célú fejlesztése javasolt:

- Árnyas pihenő a főépülettől keletre – aktív idősek számára
- Félárnyékos pihenő a hátsókertben – akadálymentes, egyéni és közösségi használatra
- Sétaút az előkertben – akadálymentes, elsősorban egyéni használatra
- Sportolásra alkalmas, belátásvédett, fátlan kertrész a mai játszótér helyén – aktív idősek számára

3. Ökológiai és fenntarthatósági célú fejlesztések

A növényállomány átalakítását több, tervezetten egymásra épülő szakaszban úgy kell elvégezni, hogy a térhatárolás és a belső növényborítottság növelése a korábbinál ökológiaiban és vizuálisan változatosabb formában, az új rekreációs funkciók figyelembevételével történjen.

Az egysíkú, főként tűlevelű növényzetet ki kell egészíteni lomblevelű örökzöldekkel, lombhullató fajokkal és fajtákkal, nem csupán az ökológiai kiegyenlítés növelése miatt, hanem azért is, mert a kert jövőbeli használói az épület környezetét nem rövid, akár néhány napos látogatások idején látják, hanem az év minden napján. Különösen indokolt lenne egy hazánkban még nem elterjedt növényalkalmazási hagyomány, a télkert létesítése, mely a látványos téli aszpektussal a kerthasználatot 365 napra növeli.

V. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tanulmányterv szerinti beruházás megvalósítása érdekében szükséges a településrendezési eszközök (TSZT, HÉSz és SZT) módosítása, amely a tanulmányterv Képviselő-testületi elfogadását követően, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. 42.§ szerinti, ún. tárgyalásos eljárás keretében lefolytatható, az érdekelt államigazgatási egyeztető szervek körében.

Ahhoz, hogy a településrendezési eszközök módosítása a kormányrendelet szerinti tárgyalásos eljárásban történhessen, a Képviselő-testületnek az érintett területet kiemelt fejlesztési területté kell nyilvánítania.

A kormányrendelet szerint:

„2.§ 4a. kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület;”

„32. §. (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”

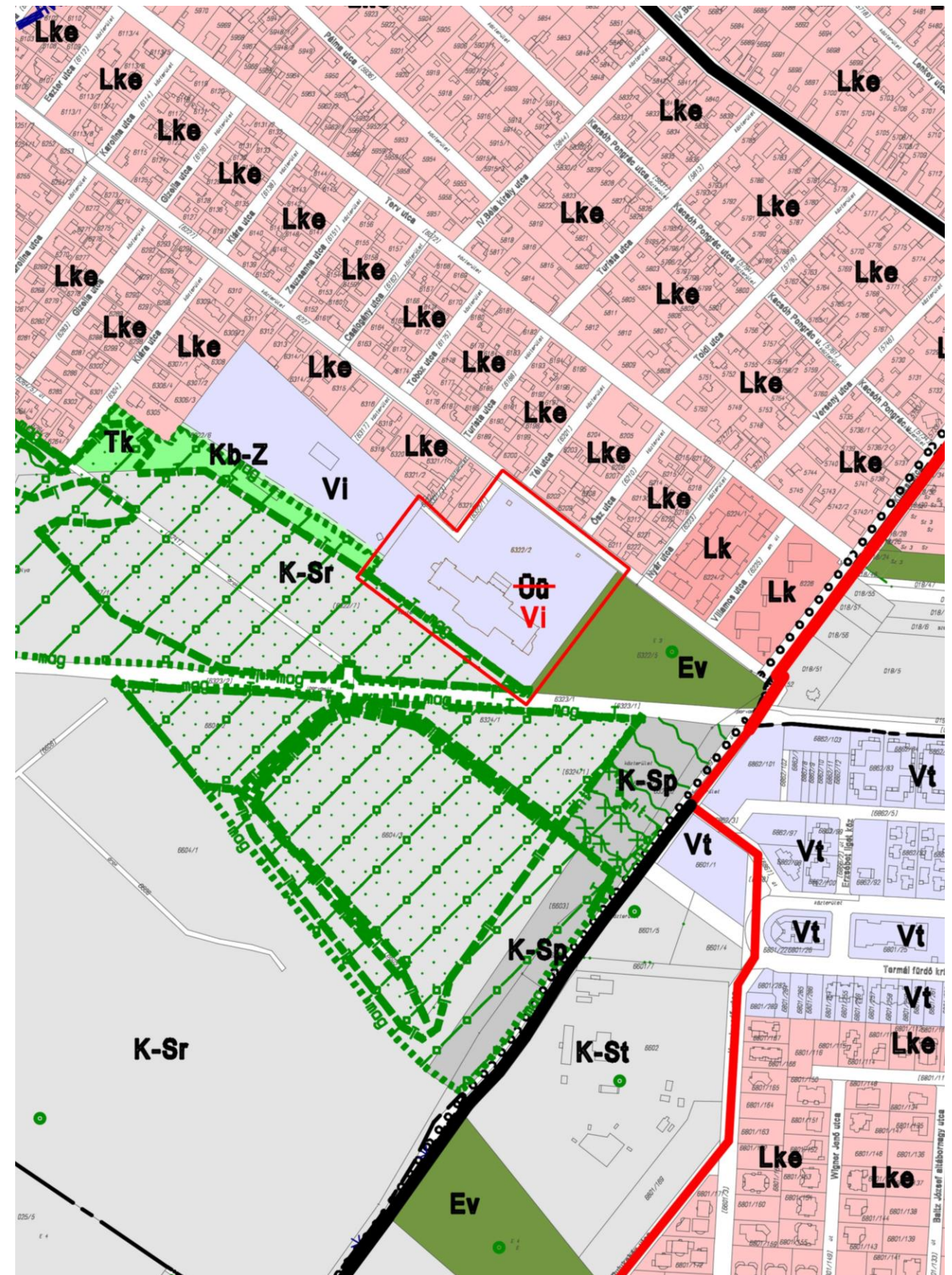
A településszerkezeti terv (TSZT) módosítása

Az érintett, 6322/2 hrsz-ú ingatlan a 206/2019. (X.9.) számú Önkormányzati határozattal elfogadott TSZT alapján, „Üü” jelű üdülőterület területfelhasználási egységbe tartozik, amely nem teszi lehetővé az idők otthona intézményi funkció elhelyezését.

Emiatt az érintett ingatlan vonatkozásában, a TSZT szerinti üdülőterület területfelhasználás módosítása szükséges „Vi” jelű vegyes intézményi területfelhasználásra.

A kialakításra kerülő vegyes intézményi terület a fejlesztési terület környezetéhez területhasználat tekintetében jobban fog illeszkedni, mint a korábbi üdülőterület, tekintettel arra, hogy a szomszédos 6322/6 hrsz-ú ingatlan is vegyes intézményi területfelhasználású.

A kialakításra kerülő intézményi terület a környező területek arculatát, és beépítési intenzitását jelentősen nem változtatja meg, mivel a beépítési paraméterek csak kis mértékben kerülnek megemelésre.



A TSZT javasolt módosítása „Üü” területfelhasználásról „Vi” területfelhasználásra

A Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) és Szabályozási Terv (SZT) módosítása

Göd Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendeletével fogadta el a Helyi Építési Szabályzatát (HÉSz) és annak mellékletét képző Szabályozási Tervét (SZT). A hatályos SZT az érintett ingatlant „Üü-1” jelű üdülőterület építési övezetbe sorolja. Az érintett ingatlanra vonatkozóan a szabályozási terv egyéb rajzi és szabályozási elemet nem tartalmaz.

A HÉSz 84-85. §-ai határozzák meg az „Üü-1” üdülőterületre vonatkozó általános és egyedi beépítési szabályokat, amelyek nem teszik lehetővé a beruházó által tervezett bővítés és új épületszárny megvalósítását.
A fejlesztési szándéknak a kialakítható rendeltetések köre, a megengedett maximális beépíthetőség, az épület megengedett legnagyobb magassága, és a megengedett szintterületi mutató nem felel meg.

A szomszédos 6322/6 hrsz-ú ingatlan „Vi-2” jelű intézményi terület övezetbe tartozik, így célszerűnek tűnhet, hogy az adott fejlesztési terület is azonos övezetbe soroljuk, azonban a meglévő „Vi-2” övezet beépítési paraméterei a fejlesztési cél elérését nem teszik lehetővé, így egy új „Vi-5” jelű intézményi terület építési övezet kialakítása és kijelölése javasolt az alábbi beépítési paraméterekkel:

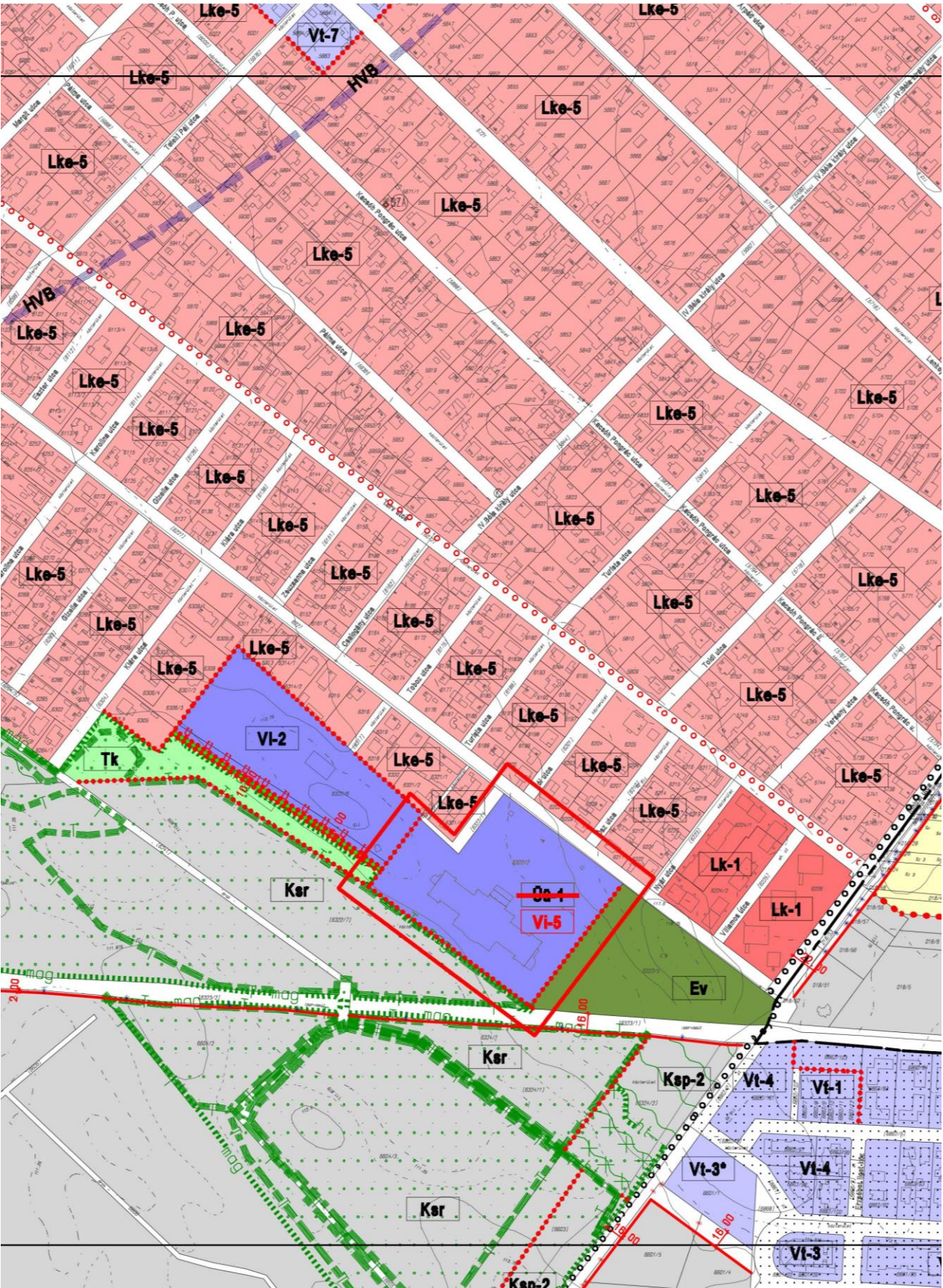
Beépítési paraméter	Jelenlegi „Üü-1” jelű építési övezet	Tervezett „Vi-5” jelű építési övezet
beépítési mód	kialakult	szabadonálló
kialakítható új telek legkisebb mérete	kialakult	10000 m ²
megengedett maximális beépíthetőség	20 %	25 %
megengedett szintterületi mutató	0,6 m ² /m ²	0,8 m ² /m ²
legnagyobb terepszint alatti beépíthetőség	20 %	20 %
legkisebb kialakítható zöldterület	50 %	40 %
az épület megengedett legnagyobb épületmagassága:	7,5 méter	15,5 méter

A javasolt új „Vi-5” intézményi terület építési övezet kijelölése miatt, a HÉSz 2. mellékletének „1.5. Intézményi területek” című táblázatának módosítása is szükséges, új sor bevezetésével.

A HÉSz 76.-77. § intézményi területekre vonatkozó általános rendelkezései az OTÉK rendelkezéseinek figyelembe vételével megfelelőek a tervezett fejlesztés megvalósításához:

„46. INTÉZMÉNY TERÜLET

76. § (1) A Szabályozási Terven Vi jellel jelölt építési övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
77. § (1) * A Vi építési övezetben épület az alábbi funkciókkal helyezhető el:
- a) igazgatási épület,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - e) szálláshely
 - f) a domináns funkciót szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás
 - g) a létesítmények működéséhez szükséges, ahhoz kapcsolódó funkciójú kiszolgáló épületek, építmények”



A SZT javasolt módosítása „Üü-1” építési övezetről „Vi-5” építési övezetre

Tájépítészeti koncepció

A fejlesztést szolgáló módosítás számára megállapítható feladat, elérendő cél, hogy a létesítmény kertjének funkcionális és zöldfelületi revitalizálása szabályozási előírás legyen az ajánlott növénycseréhez alkalmazható lombhullató növényfajok kertészeti, faiskolai változatainak javaslatával a választott új intézményi rendeltetésnek, az idősothton elvárt minőségi szolgáltatásainak megfelelően. A pihenő- és díszkert eredményes funkcionális és zöldfelületi rendezéséhez, szükség szerint a beültetési kötelezettségű telekrészek meghatározásához javasolt a dendrológiai vizsgálat megállapításait is figyelembe venni.

A létesítmény és fás növényzete Dendrológiai vizsgálatban történt településképi értékelése figyelemre méltó a továbbtervezés számára a településképi illesztés lehetőségeinek tekintetében:

„A kert növényzete a helyi látványban, településképpen meghatározó szerepű. A Kádár utcában a 6322/2 és a 6322/5 hrsz-ú ingatlanokon az utcaképet is meghatározó feketefenyő védőfásítás az utca további zöldfelületétől markánsan elkülönül. Az idős faállomány ökológiai értékén túlmenően, kompozíciós szerepe miatt a környezet értékes térformáló eleme.

Az előkert ligetes állománya javítja az utca irányába a beépítés következtében erősen megváltozott relief-adottságokat, segít a léptékében a környezet beépítési léptéket meghaladó épület illesztésében. A hiányzó cserjeszint és a sík terep miatt azonban a parkolófelületek takarása, illesztése nem történt meg.” A kerítés vonalában vegyes cserjesor, sövény telepítése tervezett.

„A hátsókert kialakításánál a kertépítés során kiemelt szempont volt a panoráma közeli rétegében a tóra és a fenyőkkel övezett kápolnára való rálátás biztosítása, valamint a távoli rétegben feltáruló Visegrádi-hegységre való rálátás megőrzése. Ezáltal a láprét, illetve az azt körülvevő ökológiai hálózat területének irányából korlátozás nélküli rálátás nyílik a meglévő és tervezett épületre, mely a tervezett idősothtoni funkcióval várhatóan használati konfliktust fog okozni.”

VI. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE KAPCSÁN

Közlekedés

A magasabb rendű tervek a terület környezetét érintő közlekedésfejlesztést nem tartalmaznak. A hatályos településrendezési eszközök szerint a Kinizsi utca gyűjtőúttá válik, a Kádár utcával párhuzamos Terv utcában tervezett kerékpárút halad. Magát az érintett telket a hatályos tervek szerint semmilyen közlekedési célú beavatkozás nem érinti.

A tervezett beruházás a terület közúthálózati kapcsolatainak, közvetlen megközelítésének, közösségi közlekedési ellátásának, kerékpáros/gyalogos megközelítésének a megváltoztatását nem igényli. A tervezett fejlesztés következtében várható forgalom nem okozza az Ady Endre út, illetve a kiszolgáló úthálózat kapacitásának kimerülését. A beruházás parkolási igényét telken belül kell kielégíteni.

A tervek szerint a főépületet a beruházó 91-96 szobássá alakítja, és emellé az épület mellé valósulna meg az új 70-75 szobás épületrész.

Az OTÉK előírásai szerint időksek otthona esetében minden 10 férőhely után 1 parkolóhelyet kell létesíteni. A várható újonnan megjelenő forgalmat a parkolóhelyek forgása alapján lehet becsülni. A forgás végletesen túlzó esetben (ott töltött idő=egy éjszaka) se lehet több napi 0.5-nél. Ebből kiindulva legfeljebb kb. napi 100Ejmű többlet forgalom várható. Ez az érték egy átlagos kiszolgálóút óránkénti kapacitásának a nyolcada, így semmiképpen nem terhelheti túl az érintett úthálózatot, csomópontokat.

Közműfejlesztés

Göd város a Duna bal partján fekvő település. A városban a vízi- (ivóvíz, szennyvíz, csapadékvíz), az energiaközművek (villamos-, hőenergia), valamint az elektronikus hírközlés (távbeszélő hálózat, mobil távközlés, telekommunikáció) kiépítésre kerültek. A városban a vízi-közművek kiépítettsége, a vízellátásnál közel 100%-os, a szennyvízcsatornázás tekintetében 90-95 %, míg az energiaközműnél, a gázellátásnál és villamosenergia-ellátásnál szintén 100 %-osnak tekinthető. A leggyorsabban fejlődő hírközlés vezetékes illetve vezeték nélküli rendszerei, összességében teljes ellátottságúnak tekinthetők.

A közművek közül a csapadékcatornázás kíván az elkövetkezendőkben is jelentősebb fejlesztéseket, mivel a burkolt utak mentén, nem mindig valósult meg a vízelvezetés rendszere, amelyet azonban alapkövetelménynek kell tekinteni.

A közműellátás mennyiségi oldala megvalósításra került a városban. A közműfejlesztések a továbbiakban a minőségi igények kielégítése felé kell, hogy irányuljanak.

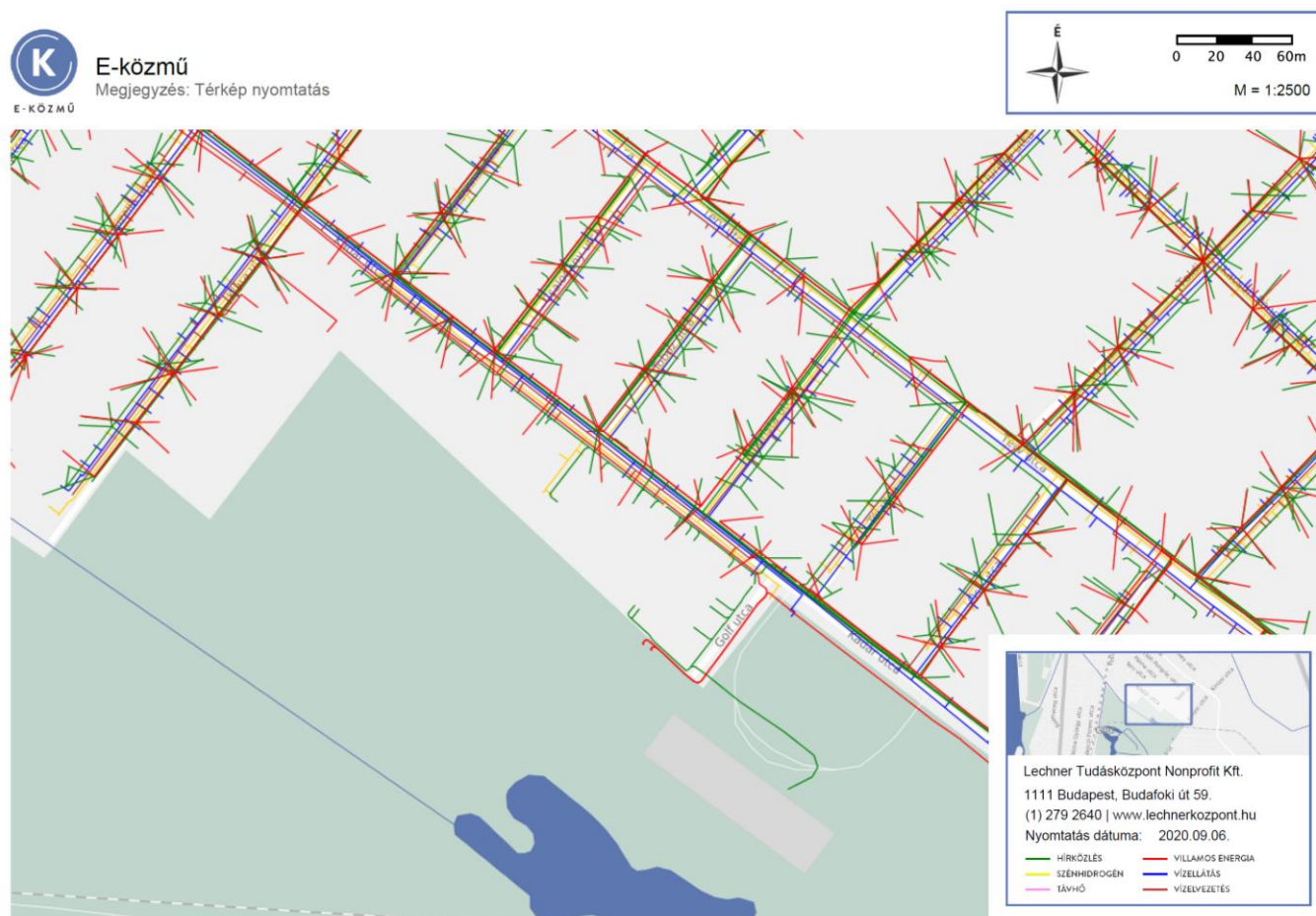
A városban a közműellátásnál, a következő években, a minőségi követelmények – a földkábeles elektromos és hírközlő vezetékek, zárt csapadékcatorna rendszerek - teljesítésére kell helyezni a fő hangsúlyt.

A teljes közműellátáshoz - a beépítésre szánt területen, ennek megfelelően a tervezési területen - a vízellátást (ivóvíz és tüzi-víz ellátást), a közcsatornás szennyvízelvezetést, a felszíni vízrendezést, a villamos-energia ellátást és a földgázellátást, valamint a vezetékes hírközlést kell biztosítani.

A tervezési, azaz fejlesztési terület, Göd városban, a Kádár utca 49. sz. alatti, 6322/2 hrsz-ú ingatlanon található.

A fejlesztési területet határoló közterületen összközműves hálózatok épültek ki figyelembe véve a korábban ott működő Hotel közműigényeit.

A telepítési tanulmányterv közművesítési munkaréséhez, felhasználtuk a város szabályozási terv módosításának közműjavaslatát, az E-közmű adatait, illetve az üzemeltetőknél történt egyeztetéseket, valamint az épületgépészeti adatszolgáltatásokat.



E-közmű - közműtérkép

Vízellátás

Göd vízellátását a DMRV Zrt. Bal-parti Üzemigazgatóság biztosítja a Duna - partra telepített vízbázis kútsoraiból. A vízműnek - a regionális rendszeren túlmenően - lehetősége van vízhiány esetén a Fővárosi Vízművek Zrt.-től is vizet vételezni. Göd városát a környező településekkel együtt, egy regionális **körvezeték rendszer** látja el. A város vízellátásának bázisa a szolgáltató regionális rendszere, amely megfelelő tartalék kapacitással rendelkezik, így a településen új hatályos településszerkezeti terv távlatáig, illetve a jelen terület-felhasználási változások a prognosztizált többlet vízigényét, vízbázis oldalon biztosítani tudják.

Göd belterületének minden utcájában megépült a vízellátó vezeték, a hálózat nagyrészt körvezetékes rendszerű, de a hálózaton találhatók ágvezetékek is.

A tervezési területet – a tervezett **Idősek Otthona** fejlesztését - érintő közterületeken, a vízellátó hálózat körvezetékes formában már üzemel.

A vízellátó hálózat már részben az előző beépítéshez kapcsolódó fejlesztésekhez megfelelően kiépült, mely a következő:

- **Összekötő út, Kinizsi u.** : DN 150 mm-es KM-PVC vezeték
- **Kádár utca** DN 80 mm-es acny az Összekötő utca és a Teleki Pál utca között, DN 200 mm-es DN 200 mm-es KM-PVC Teleki Pál u DN 300 mm-es vezetéktől a Göd **Pólus Palace**

Kádár utca 49. sz., 6322/2 hrsz-ú ingatlan bekötővezetékéig.

A fejlesztési területet határoló, érintő közterületein kiépített, és ismertetett vízellátó hálózatot az E-KÖZMŰ a **közmű genplan** alapján adtuk meg.

Vízigények:

Kommunális vízigény:

Meglévő épület - férőhelyek szerint $N = 150$ fő, fajlagos vízigény $q = 120 - 300$ l/fő,d, becsült fajlagos vízigény: $q_b = 150$ l/fő,d

Átlagos napi vízigény: $Q_{\text{átl}} = N \times q_b = 150 \text{ fő} \times 150 \text{ l/fő,d} = 22,5 \text{ m}^3/\text{nap}$

Konyha: $Q_k = 6,0 \text{ m}^3/\text{nap}$

Wellness előzetes számítás szerint: $Q_w = 15,0 \text{ m}^3/\text{nap}$

Tervezett épület - férőhelyek szerint $N = 100$ fő, fajlagos vízigény $q = 120 - 300$ l/fő,d, becsült fajlagos vízigény: $q_b = 150$ l/fő,d

Átlagos napi vízigény: $Q_{\text{átl}} = N \times q_b = 100 \text{ fő} \times 150 \text{ l/fő,d} = 15,0 \text{ m}^3/\text{nap}$

Mindösszesen: **58,5 m³/nap**

Átlagos napi vízigény összesen: 58,5 m³/d ~ **60 m³/d**

Napi csúcs vízigény: 90 m³/d, 3,75 m³/h, 1,0 l/s

Óra csúcs vízigény: 9,0 m³/h, **2,5 l/s**

Tűzi-vízigény: mértékadó javasolt tűzszakasz az új beépítéssel együtt 800 m² – 501 – 800 m² oltóvíz mennyiség **1500 l/min**, **25 l/s**

A fejlesztési terület Kádár utcai közterületén kiépült a DN 80 mm-es acny körvezetékes hálózat, mely a **Kádár utca 49. 6322/2 hrsz-ú** ingatlanon korábban megépült, Gödi Golf és Country Club épület együttesének, többek között a szálloda kommunális és tűzi-víz ellátásához nem volt megfelelő, **ezért a DN 300 mm-es regionális vezetéktől DN 200 mm-es gerincvezetéket építettek ki a Szálloda bekötővezetékéig.**

A DN 200 mm-es KM-PVC gerincvezeték optimális 1 m/s sebesség mellett ágvezetékként 30 l/s, 1800 l/min, 2592 m³/d vízhozam kiadására alkalmas.

Ennek megfelelően, a jelenleg tervezett fejlesztési terület - épületgépész adatszolgáltatás alapján kapott - kommunális és tűzi-vízigényeket, a meglévő, ismertetett vízellátó hálózat biztosítani tudja.

A **Kádár utca 49. 6322/2 hrsz-ú** ingatlan DN 200 mm-es kombinált bekötéssel rendelkezik, végtűzcsap lezárással. Az ingatlan bekötővezetéke is megfelel az ingatlan, **Idősek Otthona** célú, beépítés fejlesztésének vízellátására.

Közterületi hálózatfejlesztéssel várhatóan nem kell számolni.

Szennyvízcsatornázás

A városban elválasztott rendszerű csatorna-hálózat épült ki. A szennyvízcsatorna hálózat része a kistérségi regionális szennyvízelvezető rendszernek. A kistérségi regionális szennyvízelvezető rendszer Dunakeszi, Göd, Fót településeken összegyűjtött szennyvizet, a kiépített csatorna-hálózatokon keresztül, Dunakeszi déli területén felépített biológiai fokozattal rendelkező, regionálisnak tekinthető szennyvíztisztító telepre szállítja. A tisztítótelep kapacitása 6500 m³/nap, jelenleg szabad kapacitással rendelkezik. A tisztított szennyvizet befogadója az Óceán-árok, majd végül a végső befogadóba, a Dunába kerül bevezetésre.

Göd városában a szennyvízcsatornázás gyűjtőhálózata gravitációs rendszerű, melyek befogadói a gyűjtőrendszerek átemelői.

A gravitációs rendszerű hálózattal összegyűjtött szennyvizet átemelő, és szennyvíz nyomóvezetékek segítségével a Dunakeszi szennyvízcsatorna hálózatába kerül elvezetésre. A **város végátemelője** a Pázmány Péter u. Schweidel József u. sarkon alakították ki.

A gödi végátemelőhöz **DN 500 mm-es gravitációs főgyűjtő** szállítja a szennyvizeket, majd nyomóvezetékekkel kerül a Dunakeszi rendszeren keresztül a szennyvíztisztító telepre.

A fejlesztési területet határoló közterületen, a Kádár utcában, elválasztott rendszerű szennyvízelvezetés található.

Szennyvízmennyiségek

Meglévő épület szennyvízmennyisége a vízigény alapján: 43,5 m3/d

Tervezett épület szennyvízmennyisége a vízigény alapján: 15,0 m³/d

A tervezési terület szennyvízhozama összesen: **Qsz = 58,5 m³/d**

Szennyvíz óracsúcs 10 órás lefolyást figyelembe véve $Q_{szh} = 6,0 \text{ m}^3/\text{h}$, $2,0 \text{ l/s}$

A Kádár utcában üzemelő DN 200 mm-es KG-PVC gravitációs szennyvíz gyűjtőcsatorna az Ősz utca felől érkezik a DN 200 mm-es KG-PVC szennyvízcsatorna, mely fogadja a kertvárosi lakóterület Tél, Toboz szennyvízcsatornáit, és a Klára utca felé.

A Kádár utcai DN 200 mm-es KG-PVC gravitációs szennyvíz közcsatorna a befogadója a **Kádár utca 49. 6322/2 hrsz**-ú ingatlan bekötő-csatornájának.

Az üzemelő Kádár utcai közcsatorna és az ingatlan bekötőcsatornája a beépítés fejlesztés becsült szennyvízmennyiségét el tudja vezetni.

Bekötőcsatorna és közcsatorna feillesztés várhatóan nem szükséges.

Az ingatlanon belül az új épületszárnynak ki kell építeni a házi csatornarendszert a házi bekötőcsatornáiig.



Vízellátás és csatornahálózat

Csapadékvíz-elvezetés

Göd a Duna vízgyűjtő területén fekszik. A területére eső csapadékvizeket időszakos és állandó vízfolyások, árkok szállítják a település nyugati oldalán végighaladó Dunába.

A település burkolt felületeinek csapadékvíz elvezetése zárt, nagyrészt felszín közeli csapadék-csatornákkal és nyílt árkokkal történik, melyek jellemzően föld medrűek.

Általános elvként elfogadható, hogy a csapadékvizeket a keletkezésük helyén kell elszikkasztani, azaz az ingatlanon kell tározni, ártalmatlanítani.

A fejlesztési területen a **Kádár utca 49. 6322/2 hrsz-ú** ingatlan előtti közterületen a parkoló alatt felszinkközeli zárt csapadécsatorna épült ki, mely a Golf utcától földmedrű árokban folytatódik. A közterületen a csapadékvíz-elvezetés a **Kádár utca 49. 6322/2 hrsz-ú** előtti szakaszon megoldottnak tekinthető.

A fejlesztési területen, az ingatlanon belül kell megoldani, az összegyülekező csapadékvizeket csapadékvíz-tározókkal és szivárogtató rendszerekkel. Javasoljuk az épült egységek tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket felfogni, és annak vizét öntözésre felhasználni.

A szivárogtató rendszereknél javasoljuk alkalmazni a szivárgó-blokkos csapadékvíz elhelyezést, szivárogtatást.

Amennyiben az ingatlan csapadékvíz-elvezetése kisvízfolyásba kerül bevezetésre, úgy a csapadékvíz-elvezető rendszert a befogadóig kell vizsgálni, kiépíteni. A csapadékvíz-elvezetés ez esetben vízjogi létesítési engedélyköteles.

Energiaközművek

Göd város energiaellátására, a vezetékes energiahordozók közül a villamos-energia és a földgáz és helyi esetben a geotermikus energia áll rendelkezésre.

Villamos-energia ellátás

A település villamos-energia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja.

Göd külterületén helyezkedik el az ország villamos-energia ellátásának egyik nagy gócközpontja, a Gödi OVIT alállomás, ahol 400/220/120 kV-os transzformálás történik. A Gödi OVIT alállomásba fut be a Sajószöged-Göd, Léva-Göd egyrendszerű 400 kV-os távvezeték és a Göd-Albertirsa kétrendszerű 400 kV-os nagyfeszültségű távvezeték, továbbá a Léva-Göd és a Zugló-Göd 220 kV-os nagyfeszültségű távvezeték. A Gödi alállomásból indul a Göd-Vác, Göd-Pomáz, Göd-Dunakeszi és Göd - Káposztásmegyer - Angyalföld mindegyik kétrendszerű 120 kV-os nagyfeszültségű távvezeték oszlopsora. Az OVIT alállomás, az oda befutó és induló nagyfeszültségű távvezetékek oszlopsora és a vezetékek biztonsági övezete, korlátozó tényezőként veendő figyelembe az esetleges továbbtervezések során.

Az ismertetett nagyfeszültségű hálózatok és védőtávolságaik nem érintik, a tervezési területet.

Az Idősek otthona, a Kádár utca 49. 6322/2 hrsz-ú beépítésre szánt fejlesztési területét határoló közterületen, a Kádár utca mentén, a villamosenergia-hálózat kis és középfeszültségű hálózatai az igényeknek megfelelően kerültek kiépítésre. Közvetlenül a **Kádár utca 49. 6322/2 hrsz-ú ingatlan** előtt, a 20 kV-os középfeszültségű légvezeték hálózat földkábeles átvezetéssel került kiváltásra.

A Golf utcában Gödi Golf és Country Club épület együttesének, többek között a szálloda villamos energia ellátására 2 db transzformátorállomás került kiépítésre 870 kW teljesítmény kiadására.

A fejlesztési terület várható becsült többlet villamosenergia-igénye alapján, a háttérfejlesztést, - amely az engedélyezési terv során kerül meghatározásra - az ELMŰ Hálózati Kft adja meg.

A várható többlet villamos energiaigény a transzformátor-állomás fejlesztésével oldható meg.

A tervezési terület közterületén a kis- és közvilágítási hálózatok földkábeles formában kiépültek, jelen beruházás esetén fejlesztése várhatóan nem szükséges.

Földgázellátás

A Göd város földgázellátását a TIGÁZ Zrt. Gödöllői üzemigazgatósága szolgáltatja. A település földgázellátásának bázisa a település gázátadó állomása. A települési gázátadótól az elosztás középnyomású hálózattal épült ki. A középnyomású bekötés táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyről induló kisnyomású hálózattal lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

A **Kádár utca 49. 6322/2 hrsz-ú beépítésre szánt fejlesztési területét határoló közterületen**, a Kádár utca mentén **középnyomású gázhálózat üzemel.**

A gázellátást meglévő középnyomású hálózataról a csatlakozó vezeték kiépült. A többlet gázigény biztosításához, vizsgálni kell a csatlakozó vezeték és nyomásszabályozó kapacitását. Várhatóan a nyomásszabályozó bővítésével kell számolni.

A fejlesztési területet határoló közterület hálózatának nyomvonalát az E_KÖZMŰ alapján a közmű genplanon adtuk meg.

Hírközlés

A hírközlési létesítmények elhelyezésénél és engedélyeztetésénél az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 14/2013 (IX.25.) NMHH rendelet és az MSZ 7487 szabvány előírásait kell betartani.

Vezetékes hírközlési létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozóan: Az új tervezési területeken ingatlanonként 1 fővonal kiépítésével célszerű számolni.

A vezetékes hálózat elhelyezése a szabályozási előírásokban rögzítetten történhet, amely előírja, hogy tervezett új távközlési hálózatot a tervezési területen, így a **Kádár utcában is az úthálózata mentén föld-, és légkábeles** formában javasolt kivitelezni, **mely meg is történt.**

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények:

A távközlési ellátottságot a városban és térségében is lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényekhez igazodóan korlátlanul használható.

Gödön, így a tervezési területen is valamennyi vezeték nélküli táv-és hírközlési szolgáltató (T-Mobile, Telenor, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

Megújuló energia felhasználás

A napenergia legjobb alkalmazási lehetősége az időszakosan üzemeltetett létesítmények a lakó és intézményi épületek energiaszükségleteinek kiegészítésére. Meleg víz előállítására 90 százalékos hatásfokkal hasznosítható, éves átlagban azonban a hatásfok 30-50 százalékos. A hőellátásban azonban indokolt növelni a napelemek szerepét, mert a nyári melegvíz-ellátásban számottevő földgáz-megtakarítást eredményezhet.

A fejlesztésre szánt területen javasoljuk a napenergia felhasználást.

VII. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A módosítás kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. Az ingatlan területfelhasználása üdülőterületről intézményterületre változik. Az építési övezetre vonatkozó előírások közül, a maximális beépíthetőség 20 %-ról 25 %-ra, a szintterületi mutató maximuma 0,6 m²/m²-ről 0,8 m²/m²-re, az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 7,5 méterről 15,5 méterre emelkedik, a legkisebb zöldfelület mértéke 50%-ról, 40%-ra csökken. Az építési helyre vonatkozó HÉSz rendelkezések nem változnak, a tervezett bővítés az elő-, oldal- és hátsókerterek előírásainak megfelelnek.

A beépítési paraméterek módosítása nem eredményez a jelenlegi beépítettséghez képest jelentős szintterület növekményt. A Pólus Palace Hotel építési engedély szerint, a korábbi szabályozási terv paramétereinek figyelembe vételével valósult meg. A korábbi szabályozási terv szerinti maximális építménymagasság 15,5 méter volt, amely a mostani szabályozási terv módosítással visszaállításra kerülne.

A tervezett módosítás kapcsán a beépítés mértéke és a tervezett rendeltetésből eredően a kert burkolt felületeinek (parkolók, közlekedési felületek, burkolt pihenők) aránya növekedni fog, ami miatt a kötelező zöldfelület legkisebb mértékét a hatályos HÉSz építési övezeti előírásai szerinti 50 %-ról 40 %-ra szükséges csökkenteni az Üü jelű üdülőházas övezetből a Vi jelű intézményi terület övezetbe történő átsorolásával egyidejűleg.

A tervezett új épületszárny a korábbi funkciót kiszolgáló, a meglévő épülettől nyugatra elhelyezkedő parkoló helyén kerül kialakításra, így meglévő zöldfelületeket nem érint. A parkoló felülete megközelítőleg 1300 m² volt, az új beépítés alapterülete 1131 m². A fennmaradó több mint 150 m² díszburkolatként és aktív zöldfelületként kerül kialakításra.

A fejlesztés kapcsán várható változás, hogy nemcsak a beépítés módosul, hanem a kert funkcionális és zöldfelületi kertépítészeti revitalizációjára, vagyis rendezésére is sort kell keríteni. A kötelező zöldfelület legkisebb mértéke csökken, ennek a kedvezőtlen hatását javasolt kompenzálni a fásított zöldfelületek arányának, a terület biodiverzitásának, a fás növényzet klímajavító szerepének növelésével. A rendezési terv oldaláról is határozottan támogathatók a Dendrológiai vizsgálatban tett megállapítások:

„Hosszútávon szükséges az állományszerkezet átalakítása, a kivágott fák lombos, lombhullató fákkal történő pótlása,.....”

A burkolt parkolófelületek zöldfelületi kompenzálására, illetve a vizuális elhatárolására és a fák lombkorona árnyékoló hatásának növelése érdekében növelni kell a fás növényzet jelenlétét, részben a belső idős fenyőligetekben, részben az épület tájbaillesztését szolgáló határoló zóldsávokban. Különösen fontos a belátásvédelem a Kádár utca teljes hosszában, valamint a tó irányából az egykori gyakorló golfpálya helyén, ahol a két szomszédos telken álló fenyőerdők közötti nyiladékbán a meglévő épület az új épülettömbbel kiegészülve hangsúlyos látványelemmé válik. A tájbaillesztést tereprendezéssel és lombos faállomány használatával javasolt megoldani.

VIII. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A területen épített örökségi érték nem található. A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nincs.

A terület természetvédelmi szempontból nem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem a NATURA 2000 kijelölésű területeknek, természeti értékek nem találhatók rajta.

IX. ÖSSZEFOGLALÁS

A tervezési terület környezeti adottságai a tervezett épület megvalósítását lehetővé teszik, azonban a hatályos önkormányzati szabályozás felülvizsgálata és módosítása szükséges.

A tervezési terület fejlesztését területrendezési szabályok nem korlátozzák.

A fejlesztési szándék megvalósítását, a hatályos TSZT szerinti területfelhasználás és HÉSz, valamint SZT szerinti építési övezet és építési övezeti paraméterek nem teszik lehetővé.

A hatályos HÉSz szerinti övezetben, a kialakítható rendeltetések köre, a megengedett maximális beépíthetőség, az épület megengedett legnagyobb magassága, és a megengedett szintterületi mutató módosítása szükséges, új építési övezet kijelölésével.

A tanulmányterv szerint, a beruházás megvalósítása érdekében szükséges, a településrendezési eszközök (TSZT, HÉSz és SZT) módosítása, amely a tanulmányterv Képviselő-testületi elfogadását követően, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. 42.§ szerinti, ún. tárgyalásos eljárás keretében lefolytatható, az érdekelt államigazgatási egyeztető szervek körében.

Ahhoz, hogy a településrendezési eszközök módosítása a kormányrendelet szerinti tárgyalásos eljárásban történhessen, a Képviselő-testületnek az érintett területet kiemelt fejlesztési területté kell nyilvánítania.

A településrendezési eszközök módosítása az alábbi paraméterekkel szükséges:

- a TSZT módosítása: az „ÜÜ” jelű üdülőterület területfelhasználás módosítása „Vi” jelű vegyes intézményi területfelhasználásra
- a HÉSz módosítása: Új „Vi-5” építési övezetet kell kijelölni, amely miatt a HÉSz 2. melléklete „1.5. Intézményi területek” című táblázatának módosítása szükséges, új sor bevezetésével. Az új övezet paraméterei az alábbiak:

- beépítési mód:	szabadonálló
- kialakítható új telek legkisebb mérete:	10000 m²
- megengedett maximális beépíthetőség:	25 %
- megengedett szintterületi mutató:	0,8 m²/m²
- legnagyobb terepszint alatti beépíthetőség:	20 %
- legkisebb kialakítható zöldterület:	40 %
- az épület megengedett legnagyobb épületmagassága:	15,5 méter
- Az SZT módosítása: az érintett ingatlan övezetének módosítása ÜÜ-1” építési övezetről „Vi-5” építési övezetre

A településrendezési eszközök módosítását követően, a tervezett fejlesztés az építési engedélyezési eljárások és a jogszabályban rögzített egyéb szakági követelmények betartása mellett megvalósítható. A megvalósításra kerülő új épületszárny a településképp, az épített és a természeti környezet, valamint tájképi értékeket nem veszélyeztet. A meglévő, használaton kívüli hotel újbóli hasznosítása, a kertjének és zöldfelületeinek helyreállítása a településrész településképi arculatát javítja.

GÖD, KÁDÁR U., HRSZ 6322/2 ALATTI KERT

TÁJÉPÍTÉSZETI VIZSGÁLATA ÉS FEJLESZTÉSI JAVASLATA

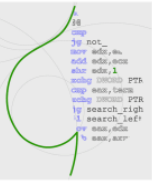
Göd, Kádár u., hrsz 6322/2 alatti idősothton kertjének
Tájépítészeti vizsgálata és fejlesztési javaslata



Generál tervező:
DaArt Építész Iroda Kft.
2100 Gödöllő, Aulich Lajos u. 9.

Tájépítész tervező:
Till Angelika
okl. tájépítész mérnök K 01-5278

BUDAPEST, 2020. SZEPTEMBER



1. Térszerkezet

A barokk kert a reprezentáció eszköze. A tengelybe állított épület, a szimmetrikus elrendezés, a hatalmas gyepes parterrek, a fasorok egyaránt az épület kiemelt státuszának bemutatását szolgálták. A kert a barokk stílus néhány eszközét használva kíván kissé archaizáló, fenséges környezetet teremteni az épület számára. Azonban az optikai tengelyek a hőhomlokzattól csak a telekhatárig tudnak futni, háttérükben gyakran a környező lakó/üdülőépületek jelennek meg.

2. Látványkapcsolatok,

A hátsó homlokzaton a tengely egy korláttal ellátott íves teraszra fut ki, ahol a tengelyben a tóra nyílik jó rálátás. A gyepes teraszról igen kedvező, sokrétegű kilátás nyílik nyugatra. Az előtérben rálátás nyílik a tóra és környező nedves rétek folyamatosan változó képére, a háttérben a Visegrádi-hegység Leányfalu körüli szakaszának kékes sziluettje adja. A középtérben a rétek száradása nyomán a szegélyeken kiinduló spontán bokrosodások takarják a vasutat. Ez a takarás a gyepes térben és a lépcsővel megközelíthető teraszon érvényesül, az emeleti szinteken a cserjések nem biztosítanak takarást a vasút irányába. Sem az épület, sem a kert nem törekszik utcaképi illeszkedésre, az épületnek sem tudatos bemutatása, sem takarása nincs. Az utcáról a hiányzó cserjeszint miatt a teljes parkolóra rálátunk, néhány, nem tudatosan tervezett nyiladéokban táru fel a főhomlokzat néhány részlete. Különösen hiányzik a takarás a zászlórudak melletti kerítésszakaszon, ahol nincsenek feketefenyők és örökzöld sövény sem.

3. Zöldfelület állapota

3.1. Biodiverzitás

A kert növényanyagának vizsgálata alapján megállapítható, hogy a kert jelenlegi vázát adó idős fák, valamint az építés során felhasznált fafajok összességében egysíkú, fajokban igen szegény állományt alkotnak..

Botanikai név	Magyar név	Ökonombotaniai jelleg	Mennyiség
Lombos fák			10
Ailanthus altissima	Bálványfa	Inváziós neofiton	1
Betula pendula	Közönséges nyír	Neofiton	5
Morus alba	Fehéreper	Archeofiton	3
Tilia cordata	Kislevelű hárs	Archeofiton	1
Tűlevelű örökzöld fák			236
Chamaecyparis lawsoniana 'Ellwoodii'	Oregoni hamisciprus	Neofiton	8
Chamaecyparis lawsoniana 'Globosa'	Gömb hamisciprus	Neofiton	11
Chamaecyparis lawsoniana sp.	Hamisciprus fajták	Neofiton	57
Pinus nigra	Feketefenyő	Neofiton	38
Thuja occidentalis 'Elegantissima'	Nyugati életfa	Neofiton	1
Thuja occidentalis 'Smaragd'	Nyugati életfa	Neofiton	121

Szoliterként telepített térhatároló cserjék a területen az alábbiak:

Sorszám	Botanikai név
Sz-1	Lonicera japonica var. 'Halliana'
Sz-2	Chamaecyparis lawsoniana 'Globosa'
Sz-3	Chamaecyparis lawsoniana 'Globosa'
Sz-4	Chamaecyparis lawsoniana 'Ellwoodii'
Sz-5	Chamaecyparis lawsoniana 'Ellwoodii'
Sz-6	Chamaecyparis lawsoniana 'Globosa'
Sz-7	Chamaecyparis lawsoniana 'Globosa'
Sz-8	Thuja occidentalis 'Elegantissima'
Sz-9	Chamaecyparis lawsoniana 'Globosa'
Sz-10	Chamaecyparis lawsoniana 'Globosa'
Sz-11	Chamaecyparis lawsoniana
Sz-12	Chamaecyparis lawsoniana 'Ellwoodii'
Sz-13	Chamaecyparis lawsoniana 'Ellwoodii'
Sz-14	Chamaecyparis lawsoniana 'Ellwoodii'
Sz-15	Chamaecyparis lawsoniana 'Ellwoodii'
Sz-16	Chamaecyparis lawsoniana
Sz-17	Thuja occidentalis 'Smaragd'
Sz-18	Cotynus coggygria
Sz-19	Berberis x ottawensis f. purpurea
Sz-20	Chamaecyparis lawsoniana 'Globosa'
Sz-21	Chamaecyparis lawsoniana 'Globosa'



3.2. Növényborítottság állományszerkezet

A növényzet fajtaösszetételén túlmenően jellegzetes annak térbeli elrendezettsége. A kert növényfelülete két fő karakterű részre tagolódik: az árnyas fenyőligetes kertrészekre és az örökzöld szoliterekkel alig tagolt, napos, gypes kertrészekre. A teljes kertben hiányoznak a konkáv térhatároló sávok, a cserjeszintet csupán kisszámú, főként hamisciprus szoliter alkotja. Sem cserjecsoportok, sem a szoliter örökzöldeket növénykompozícióba kiegészítő cserjék nincsenek a kertben. Talajtakarókat csak a parkolószegélyekkel határolt, gypes szigeteken szoliterként, illetve a kápolna melletti rézsűn alkalmaztak. A talajtakarók kizárólag tűlevelű örökzöldek, Juniperus horizontalis 'Blue Chip' és 'Blue Carpet' a rézsűn, a parkolóban pedig habitusát veszített Juniperus sabina 'Tiszakürt'.



Az állományszerkezet területi tagozódása erős eltérést mutat az előkertben és az épület közvetlen környezetében. Az előkert fenyőligetes részein a beállt állományt néhány tuja és hamisciprus egészíti ki, míg az épülettől nyugatra, továbbá a tő felőli teraszos kertrészen a gyp-tűlevelű örökzöld dominál. Ezért ezekben a terekben a teljes lombkoronaszint hiányzik, növelve a kertrész napfénynek és szélnek való kitettségét. A kedvezőtlen evapotranspirációs környezet különösen az épület körüli, térburkolattal körbevett „szigeteken” részen viseli meg a növényzetet. Jól látható ez a hatás a gypes teraszra vezető lépcső 2 oldalán a Chamaecyparis lawsoniana sövényeken, melyek igen hézagossá, elvadulttá váltak a kipusztult egyedektől.

A tóhoz közel a vegetáció a magas talajvíz miatt alkalmazkodni tudott. Ez különösen a pára- és vízigényes smaragdtuja sövényen tapasztalható, mely az épület nyugati oldalán, a játszóteret határolja le a kert egészétől. Kedvező volt a páradús környezet a kápolna irányába telepített Chamaecyparis lawsoniana 'Globosa' sorra is, mely egységes, vitális állományt képez, amit a későbbiekben célszerű teljes egészében egy változatos sziluettű határoló növénytávba illetve megőrizni, dominanciája csökkentése mellett.



3.3. Ökológiai kiegyenlítőfelületek

A pihenőkert funkciójából adódóan a kondicionáló hatás kiemelkedően fontos. Ennek elsődleges feltétele – hogy a zöldfelület a környezeti megfelelő fajösszetételű növényegyüttesekből álljon, amelyek környezetükkel szabályozott és intenzív anyag- és energiacserét tartanak fenn – az egysíkú növényalkalmazás miatt nem

teljesül. Az érzékeny feketefenyő állomány mellett a tűlevelű örökzöldekkel szórványosan és sövényesen tagolt gyepterület korlátozott alkalmazkodó- és kiegyenlítőképeséssel rendelkezik. Elvart ökoszisztéma szolgáltatások:

— Biológiai sokféleség fenntartása

A biodiverzitás fenntartásának feltétele a kert esetében a közeli gazdag élőhelyek megóvása, a beporzás biztosítása, konkurens özönnövények visszaszorítása.

A kert építéskori kertépítészeti trendek, a korszak ökológiai szemlélete és az archaizáló kertterv nem tartotta fontosnak négyévszakos növényállomány kialakítását. Ezáltal szinte teljes egészében kimaradtak azok a pollinátorok, bogyótermésűek és lombhullató cserjék, melyek búvó- és táplálkozóhelyet biztosítottak volna számos hasznos szervezet számára.

— Klímaszabályozás

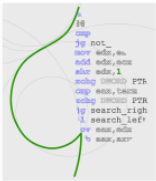
A gyepek klímaszabályzó hatása párhuzamos a talaj nedvességtartalmának függvénye, ezért a kiegyenlítőképeség mértéke a talajvízszint dinamikáját követi. Mivel a gyepek napnak és szélnek erősen kitettek, burkolatokkal fragmentáltak, gyorsan száradnak

Kiemelkedő jelentőséggel bírna a kondicionálás és az ökológiai kiegyenlítés szempontjából a konkáv szegély, mely a területen nem került kialakításra. A nyugati sövény egy szakaszában spontán kialakult egy szegély, azonban ez sajnos csak ruderalis fajtákból és özönnövényekből (Robinia és Celtis fajok, kezdődő Polygonum aubertii) áll, így sem tájéskészítési, sem ökológiai feladatát ellátni nem tudja.

A kert ezért csekély kiegyenlítőfelülettel rendelkezik, nagymértékben rászorol a környező értékes nedves élőhelyek biológiai sokféleség megtartását biztosító szerepére.

3.4. Egészségi állapot

A terület leghangsúlyosabb növényei, a feketefenyők kiválóan alkalmazkodtak a termőhelyi sajátosságokhoz. Főként szabad térállásban állva koronaformájuk, habitusuk a fajra és életkorukra jellemző, megtartott. Több fa 4-6 méteres magasságban villásan elágaik, néhánynak felső csúcsa tört, deformálva kissé a koronalakot. A területen 3 olyan fenyőcsoport alakult ki, ahol a koronaformák az egyedek közelsége miatt némiképp torzultak, de ott a fákat csoportként vizsgálva ugyanaz a jó állapot és vitalitás jellemzi. A fenyők törzse minden esetben egyenes, szélirányba dőlt, hajlott növekedés nem jellemző. Néhány (kataszterben jelölt) egyeden a fenntartás több éves hiányából adódó száraz ágak tapasztalhatók, ezeknél külön jelöltük, hogy gallyazás, fenntartó metszés, ápolás szükséges. Hasonló egyedenkénti vizsgálatot igényel a fákra felfutott borostyánok bevizsgálása, hogy okoznak-e súlyponteltolódást, megváltoztatva az idős fák statikus terhelését, szél- és hóterheit. Kisebb problémát jelentenek azok a gyengébb növekedésű borostyánfajták, melyekkel a fákat tudatosan befuttatták. A 29-es sorszámú Pinus nigrát agresszív növekedésű Campsis radicanssal futatták be, mely jelentős terhet jelent a fa számára. Eltávolításakor különös gonddal kell eljárni, hogy a fa szabad térállásban ál fa ne kapjon hirtelen napégést. A 44. és 46. Pinus nigra környékén megjelent a Polygonum aubertii, melynek visszaszorítását haladéktalanul el kell



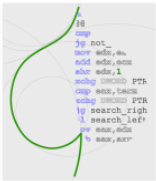
Göd, Kádár u., hrsz 6322/2 alatti idősothton kertjének
Tájépítészeti vizsgálata és fejlesztési javaslata

kezdeni. a fákra futtatott Lonicera japonica var. 'Halliana' nem okoz gondot, virágaival – a gyomokat leszámítva – az egyetlen pollinátor faj a kert nyári aszpektusában.
Az alábbi táblázat a feketefenyők stabilitását jelző 2 mutatót ismerteti, a vertikális stabilitást jellemző „Állékonysági mutató”-t és a növénytérben való „megkapaszkodást” leíró „Koronaterpeszesség” arányszámát. A két mutató elemzésével vizsgálható a fák szélnek és hónyomásnak való ellenállása. Látható, hogy az állékonysági mutató minden fenyőféle esetén 2 feletti érték, melyet a 2014-es nagy jégkárokat követő vizsgálatok során megfelelőnek találtak. A koronaterpeszesség a szabad térállásban álló fák esetében többnyire 20 feletti érték, az ez alá eső, szűk térállásban deformált koronát nevelő fák koronájának teherbírását ellenőrizni kell, ezekről a faegyedekről a többletterhelést okozó borostyánt és száraz ágakat l. ütemben kell a fenntartás során eltávolítani.

Sorszám	Botanikai név	Állékonysági mutató	Korona-terpeszesség	Kezelési javaslat
1	Pinus nigra	2,79	26,91	Borostyán eltávolítása, fenntartó gallyazás
2	Pinus nigra	2,75	19,83	Alakító, fiatalító gallyazás
3	Pinus nigra	3,18	18,32	Fenntartó gallyazás
4	Pinus nigra	2,96	21,74	Fenntartó gallyazás
5	Pinus nigra	3,05	16,38	Borostyán eltávolítása, fenntartó gallyazás
6	Pinus nigra	2,75	18,17	Borostyán eltávolítása, fenntartó gallyazás
7	Pinus nigra	3,37	17,31	Fenntartó gallyazás
8	Pinus nigra	2,75	18,20	Borostyán eltávolítása, alakító, fiatalító gallyazás
9	Pinus nigra	4,60	16,31	Borostyán eltávolítása, alakító, fiatalító gallyazás
10	Pinus sylvestris	4,22	14,81	Borostyán eltávolítása, alakító, fiatalító gallyazás, építés ideje alatt védeni kell a munkagépek közlekedése okozta sérülésektől!
11	Pinus nigra	3,09	18,47	Fenntartó gallyazás
15	Pinus nigra	2,79	26,91	Kivágás
17	Pinus nigra	2,79	14,95	Borostyán eltávolítása, fenntartó gallyazás
18	Pinus nigra	3,05	10,92	Borostyán eltávolítása, fenntartó gallyazás

19	Pinus nigra	2,20	17,44	Campsis eltávolítása, fenntartó gallyazás
20	Pinus nigra	2,94	18,32	Borostyán eltávolítása (lonc marad), alakító gallyazás
29	Pinus nigra	2,67	18,71	Campsis eltávolítása, fenntartó gallyazás
30	Pinus nigra	3,33	10,92	Borostyán eltávolítása, fenntartó gallyazás
32	Pinus nigra	3,05	13,65	Erős alakító metszést követően a fa állapotának monitorozása
33	Pinus nigra	3,12	16,03	Fenntartó gallyazás
34	Pinus nigra	2,26	18,47	Lehajló vázágak eltávolítása
35	Pinus nigra	2,52	16,53	Borostyán eltávolítása, fenntartó gallyazás
36	Pinus nigra	2,45	16,97	Borostyán eltávolítása, fenntartó gallyazás
37	Pinus nigra	2,72	15,32	Fenntartó gallyazás, díszborostyán a fán maradjon!
38	Pinus nigra	2,22	22,54	Borostyán eltávolítása, fenntartó gallyazás
39	Pinus nigra	2,72	15,32	Borostyán eltávolítása, fenntartó gallyazás
40	Pinus nigra	2,45	16,97	Erős alakító metszést követően a fa állapotának monitorozása
42	Pinus nigra	3,01	18,96	Fenntartó gallyazás
43	Pinus nigra	4,14	19,32	Borostyán eltávolítása, fenntartó gallyazás
44	Pinus nigra	2,67	18,71	Borostyán és Celtis eltávolítása, fenntartó gallyazás, lonc napvédelem miatt maradjon!
45	Pinus sylvestris	3,12	16,03	Borostyán eltávolítása, fenntartó gallyazás
46	Pinus nigra	3,12	13,36	Borostyán eltávolítása, alakító gallyazás
47	Pinus nigra	3,66	13,65	Borostyán eltávolítása, alakító gallyazás
48	Pinus nigra	3,12	16,03	Borostyán eltávolítása, alakító gallyazás

A gyepfelületek egészségi állapota és stabilitása jelenleg átalakulóban van. A korábbi intenzív gyepek a rendszeres ápolás és öntözés felhagyásával erősen felgyomosodtak, a pázsítfűfélék között számos lágyszárú alkotott a talaj természetes víztartalma szerinti méretű telepeket. Az idei első kaszálást követő



felmérés során megállapítható volt, hogy a magára hagyott gyepterület zártságát megőrizte, az öfajok közül az Ambrosia nem, a Solidago csak az egykori tanuló golfpálya mélyedéseiben tudott mérsékelt teret nyerni. A gyomfajták közül különösen a Stenactis annua ad jelentős borítást, gyakorlatilag az egész gyepfelületen elterjedt. Gyakrabban taposott gyeptes részeken megjelentek a Polygonum és az egyszikű Setaria fajok, mely 2 faj visszaszorításában nagy hátrány, hogy a kaszáláshoz jól alkalmazkodik, kompetíciós képessége azonban gyenge.



3.5. Terheltség, befolyásolás

A kert növényállományának és struktúrájának vizsgálata alapján megállapítható, hogy a kerti ökoszisztéma önszabályozó egyensúlya felborult, a kert zöldfelületi rendszere csak tartós külső beavatkozással szabályozható. A kert épített elemekben gazdag, azok a zöldfelületet jelentősen fragmentálják. Ugyan a kert kifejtett méretű faegyedekben gazdag, de ezek felületi eloszlása nem egyenletes, fajszáma igen alacsony. A növényi produktót tovább csökkenti, hogy az egyedszám 84% tűlevelű örökzöld, a fennmaradó 9 lombhullató faegyed közül pedig csak az 51. sorszámú Tilia cordata nem pionír. Az örökzöld túlsúly miatt a kert évi nettó szervesanyag produktója csupán 14-18 tonna, amely egy azonos méretű és borítottságú, de háromszintes, ligetes lombhullató társulás 18-26 tonnás produktója alatt marad. A szervesanyag lebomlási ciklusa is eltérést mutat a lombhullató társulásokéhoz képest. Míg a lehulló lombhulló nem tud felhalmozódni, mivel a következő lombhullásig már a talajgenetikus folyamatok során lebomlik, addig a tűlevelű lebomlása – eltérő kémiai összetételének köszönhetően – jóval lassúbb, ezért akkumulációra hajlamos. A le nem bontott avar vastagsága jelentős, a fenyőligetben járva fizikailag érezhető, rugalmas, száraz réteget képez. Mivel a kert növényanyaga- és borítottsága a helyi természeti potenciális adottságokhoz nem igazodik, sajátos energiaáramlások alakulnak ki, mely a kert mikroklímáját, vízháztartását, talajviszonyait és ezáltal tápanyagforgalmát is jelentősen befolyásolja. A felhagyott nedves, tóhoz közeli részeken a láprétek jellemző öfajok növényei képeztek telepeket a beültetett Juniperusok közeiben:

- Pulicaria dysenterica
- Solidago gigantea
- Eupatorium cannabinum
- Geum urbanum
- Lythrum salicaria



3.6. Természetesség, társulás stabilitásának növelési lehetőségei

Növényközösség átalakításának formái: meglévő szerkezeti elemek kímélésével állományszerkezet változatosságának fejlesztése. A mediterrán klímához adaptálódott feketefenyő számára a hazai termőhelyek a szegény tápanyag-ellátottság, valamint a nem megfelelő mennyiségű és időbeni eloszlású csapadék miatt rendszerint szuboptimálisak, melyet tovább súlyosbít a monokultúrás ültetési mód. A fenyves kezeletének megfelelő ápolás és öntözés (a Pinusok őszi csapadékgigénye lényegesen nagyobb, mint a magyarországi klímához adaptálódott fenyőfajoké, ezért az őszi szárazságra fokozottan érzékeny) nélkül a hó okozta töréskárok és a széldőlés áldozatává válhat. Hosszútávon szükséges az állományszerkezet átalakítása, a kivágott fák lombos fakkal történő pótlása, hogy a fenyves várható élettartamát (kb. 80-100 év) el tudja érni nagyobb károsodások nélkül.

A fenyves lombos fakkal és cserjékkel történő kiegészítése számos előnnyel jár:

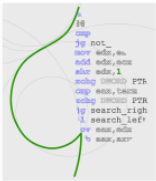
- gyorsul az avarlebotlás, javul a lombavarral a talaj vízmegtartó képessége
- kiegyensúlyozottabbá válik a tápanyagforgalom
- nő a diverzitás
- csökken a kórokozók és az időjárási szélsőségekkel (aszály, vihar) szembeni érzékenység
- csökken a tűzveszélyesség

4. Település- és tájképi értékelés

A kert növényzete a helyi látványban meghatározó szerepű. A Kádár utcában a 6322/2 és 6322/5 hrsz-ú ingatlanokon az utcaképet is meghatározó Pinus nigra védőfásítás az utca további zöldfelületétől markánsan elkülönül. Az idős faállomány ökológia értékén túlmenően, kompozíciós szerepe miatt a környezet értékes térformáló eleme.



Az előkert ligetes állománya javítja az utca irányába a beépítés következtében erősen megváltozott relief-adottságokat, segít a léptékében a környezeti beépítési léptéket jelentősen meghaladó épület illesztésében. A hiányzó cserjeszint és a sík terep miatt azonban a parkolófelületek takarása, illesztése nem történt meg, így a használat során a parkolás jelentős vizuális-esztétikai használati konfliktust okoz, mely éjszaka a közvetlen környezet lakóépületeinek irányába fokozott.



Göd, Kádár u., hrsz 6322/2 alatti idősotthon kertjének Tájépítészeti vizsgálata és fejlesztési javaslata



forrás: Élhető Gödért közösség facebook oldala

A hátsókert kialakításánál a kertépítés során kiemelt szempont volt a panoráma közeli rétegében a tóra és a fenyőkkel övezett kápolnára való rálátás biztosítása, valamint a távoli rétegben feltáruló Visegrádi-hegységre való rálátás megőrzése. Ezáltal a láprét, illetve az azt körülvevő ökológiai hálózat területének irányából korlátozás nélküli rálátás nyílik a meglévő és tervezett épületre, mely a tervezett idősotthoni funkcióval várhatóan használati konfliktust fog okozni.

4.1. Tájképi értékelés tájindikátorok használatával

A MSZ20372:2004 sz. szabvány a „Tájak esztétikai minősítése” szerint a tájkép a látóhatár vizuálisan érzékelhető, élő és élettelen tájalkotó elemek vonalakkal, formákkal, textúrákkal és színekkel jellemzett együttese. Értékelésének módszere jelen telek léptékében parametrikus módszerrel történik, mely indikátorainak kiválasztása egységes szempontrendszer vagy útmutató hiányában a vizsgálat készítőjére van bízva.

A tájképi vizsgálat során a vizsgált terület a hrsz. 6322/2 ingatlant körülvevő 1 teleksor, valamint a panoráma középterének területe, melynek értékeléséhez az alábbi indikátorok kerültek kiválasztásra:

Természeti adottságok		
Domborzat	Reliefenergia	+
Borítottság	Természetes erdőterületek	-
	Telepített erdőterületek	+
	Természetes gyepek	+
	Szántók	-
Felszíni vizek	Folyóvizek	-
	Tavak	+
Természetvédelmi területek	Ökológiai hálózat	+
	Natura2000	+
	Természetvédelmi terület	+
Infrastruktúra adottságok		
Sport, rekreáció	Sportlétesítmények	-
	Játszóterek	+
Anyagnyerőhelyek	Bányautótáj	-

	Külszíni fejtés	-
Utak	Autópálya	-
	Főút	-
	Települési mellékút	+
Vasút	Vasútvonal	+
Légvezetékek	Légvezeték	+
Kulturális örökség		
Kulturális örökség	Régészeti lelőhely	-
	Műemlék	-
	Egyedi tájérték (TÉKA)	-
	Egyéb: <i>kápolna</i>	+

A vizsgált indikátorok jelenléte alapján a vizsgált terület tájképi elemekben gazdag, az idősotthon kertjének táji környezete kiemelkedően értékes, a korlátozó elemek száma alacsony.

Ezért a későbbi tervezés során kiemelt fontosságú úgy az épület megfelelő képi illesztése, a zavaró átlátások megszüntetése, valamint az értékes és unikális táji környezetre az épületből és a kertből irányuló ki- és rálátások megőrzése.

5. Fejlesztési javaslatok

A fejlesztés célja a meglévő szállodakert komplex megújítása a jelenlegi burkolatrendszer megtartása mellett a rekreációs funkciók kiterjesztésével és a kert arculatának, növényanyagának korszerűsítésével.

5.1. Térszerkezet átalakítása

A kert átalakítása során nem cél a szállodaépítéskori barokk kertszerkezet konzerválása. Az épület használati funkciójához jobban illeszkedő, modern „tájképi kert” részben a használatot, részben a fenntarthatóságot jobban szem előtt tartja. Az épület körüli impozáns gyepek felületek továbbra is kellő reprezentációs szerepűek, megőrzik a tóra néző látványtengelyt és a barokk „Parterre a l'anglais” nagyvonalúságát, burkolt felületekhez kapcsolódva a kert nyitottságát, „levegősségét” eredményezik. Azonban a keretező növényállomány geometriai szigorúságának fellazítása, az időben és térben változatos növényzet méltóbb keretet teremt mind az épületnek, mind a tervezett funkciónak. A szintezett növényi térfalak nem csupán a belátásvédelmet biztosítják, de lehetőséget adnak a szemlélődésre, elvonulásra alkalmas pihenőterek kialakítására.

A kilátópontokra helyezett pihenők, padok lehetőséget biztosítanak a tágas kilátásokat biztosító kerti térrendszer és a környező táji látványelemek szemlélésére is. Ezeknek a pihenőknek a finom árnyékolása, környezetük illatsövényekkel, a folyamatosan változó növényzet látványával való kiegészítése kellemes „zegzugos” pihenőkert létrehozását teszi lehetővé.

A térben megjelenő belső tájépítészeti elemek, pihenők, ligetes facsoportok a kert léptékéhez illeszkednek, arányos, szellős elrendezésükkel letisztult térkompozíciós hatást keltenek.

Az új térszerkezet az épülettel arányos léptékű, de kevésbé átlátható és hierarchikus. Ezáltal lehetőség nyílik a park jobb kihasználására, több felhasználó egyidejű, egymást nem zavaró parkhasználatára.



5.2. Rekreációs funkciók kiegészítése

Az idősotthon lakóinak egyedülálló természeti környezetet nyújt a kert és az abból feltáruló kilátások, azonban jelenleg a sakkot leszámítva a kertben semmiféle rekreációs építmény nem található. Indokolt a hatalmas kertben a kilátópontokra tudatosan tervezett idősbárát, akár rollátorállásos padok kihelyezése egyedül és csoportosan, valamint ezeknek változatos növényzettel való kiegészítése. A közösségi használatot biztosító pihenőhelyek kialakításánál az akadálymentes megközelítésen túlmenően különösen fontos az idősek affordanciájának és ergonómiai igényeinek figyelembe vétele. A változatos használat érdekében az alábbi területek rekreációs célú fejlesztése javasolt:

- Árnyas pihenő



Az épülettől keletre a fenyők beállt állománya árnyékos ligetet képez, ahol a szomszédos telken is szinte áthatolhatatlan, sűrű növényállomány található. Ez biztosítja, hogy a kertrész használata átmenő forgalomtól és szomszédos zavarástól mentesen, csendesen használható legyen akár nyáron a déli órákban is. A kialakításnál a szabadon mozgó gyalogos használatot kell célul kitűzni, így itt intenzív gyepterület elegendő, nem szükséges burkolt felületet kialakítani, speciális padokat kihelyezni.

- Napos, félárnyékos pihenő



A napos pihenőrész mindkét épülettömbből könnyen megközelíthetően, az egykori gyakorló golfpálya helyén alakítható ki. Mivel ez a terület közművekkel erősen fragmentált, várhatóan felvonulási területként is szolgálni fog, a későbbi tervezés során biztosítható az akadálymentes, részben burkolt, ligetes kialakítás. Így ez a rész kezdetben napos, később, a faállomány növekedésével fokozatosan egyre árnyékosabb lesz. A minél szélesebb felhasználói csoportok érdekében itt szükséges idősbárát bútorokat betervezni akadálymentes megközelítéssel.

- Rövid, burkolt sétaút



Az épület előkertjében, a fenyőligetben 1 m széles, megvilágított, térkövezett sétaút található, mely ívesen megkerüli a kerti sakkot. Ezen a területen legjelentősebb a belátás az utca irányából, azért itt javasolt egy sűrű konkáv térfal kialakítása, a kerítés irányába örökzöld és télizöld túlsúllal, hogy a kertrész intimitása biztosított legyen. A konkáv térfal alacsony szegélyeként vegyeságy kialakításával lehetőség nyílik minden évszakban változatos, látványos, évelő-virágzó cserje kiültetés kialakítására, mely egy rövid, akár rollátorral is kényelmesen bejárható útvonalat biztosítana a kerthasználók számára.

A kertrészen zsúfolt térállásban számos deformált fenyő található, melyeket (továbbá az időközben kivágott fenyők törzseit) kúszónövényekkel futtatták be. Ezeket a fenyőket fokozatosan javasolt leváltani, mielőtt egy nagyobb viharban kidőlvén az egészséges fenyőkre dőlnének. Ápolásukkal, ifjításukkal párhuzamosan a sétaút belső oldalára javasolt mielőbb a fenyőket leváltó honos kislevelű hársból útsorfa minőségű, előnevelt (SF 2xi 20/25 méretű) faegyedek betelepítése.

5.3. Növényállomány átalakítása

A növényállomány átalakítását több, tervezetten egymásra épülő szakaszban úgy kell elvégezni, hogy a tértárolás és a belső növényborítottság növelése a korábbinál ökológiaiban és vizuálisan változatosabb formában, az új rekreációs funkciók figyelembevételével történjen.

A vizsgálat során is megállapítható volt, hogy az egysíkú növényállomány nem csupán kisebb diverzitást, de az inváziós fajok iránti nagyobb érzékenységet is jelenti. Az örökzöld túlsúlyos növényállomány lombos növénytársulásokkal való felváltása számos előnnyel jár:

- gyorsul az avar lebomlása, ezáltal csökken a savanyodás, valamint kiegyensúlyozottabbá válik a tápanyagforgalom
- a diverzitás növekedésével, csökken a kórokozók és az időjárási szélsőségekkel szembeni érzékenység

Az egysíkú, főként tűlevelű növényzetet ki kell egészíteni lomblevelű örökzöldekkel, lombhullató fajokkal és fajtákkal, nem csupán az ökológiai kiegyenlítés növelése miatt, hanem azért is, mert a kert jövőbeli használói az épület környezetét nem rövid, akár néhány napos látogatások idején látják, hanem az év minden napján. Különösen indokolt lenne egy hazánkban még nem elterjedt növényalkalmazási hagyomány, a télkert létesítése, mely a látványos téli aszpektussal a kerthasználatot 365 napra növeli.

