



An aerial photograph showing a residential area with a large green field and a road. The field is on the left, and the road runs diagonally across the middle. There are several buildings, including a large one with a red roof and a smaller one with a blue roof. The area is surrounded by trees and greenery.

[illegible]

BUDAPEST, 2018. NOVEMBER HÓ

MEGRENDELŐ**GÖDÖLLŐ PREMONTREI PERJELSÉG.****TERVEZŐ****MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.****TERVEZŐK:**

településrendezés

dr. Nagy Béla DLA

Mű-Hely Zrt.

TT1/É-01-0022



Tasi Ákos

Mű-Hely Zrt.

közlekedés

Könczey Gábor

Pro-Urbe Kft.

13-1025

.....

zöldfelületek

Sólyom Rudolf

PERSOL 2000 Kft.

TK 01-5131

.....

víziközmű-rendszer

Hanczár Zsoltné

KÉSZ Kft.

MK 1-2418, TE-T,
TH-T, TV-T

.....

energiaellátás, hírközlés

Hanczár Zsoltné

KÉSZ Kft.

MK 1-2418, TE-T,
TH-T, TV-T

.....

környezeti állapot

Sólyom Rudolf

PERSOL 2000 Kft.

TK 01-5131

.....

MUNKATÁRSAK:

Varga Zoltán

Mű-Hely Zrt.

VEZETŐ TERVEZŐ

Nagy Béla dr.

Mű-Hely Zrt.

TT1/É-01-0022



ÖSSZEFOGLALÓ

A vonatkozó hatályos jogszabályok alapján a tervezési terület lehatárolása:

Gödöllő város Szent István Egyetem területének délnyugati része, a 4939, 4948/1, 4948/2, 4948/3, 4948/4, 4949, 4950, 4951/10, 4951/11, 4951/12, 4951/2, 4951/4, 4951/6, 4951/7, 4951/9, 4953/1, 4957/2, 4957/3, 4957/5, 4957/7, 4957/8, 4957/9, 4957/10, 4957/11 és 4957/12 telkek területe.

A terv elsődleges célja a Gödöllő Építési Szabályzata (GÉSZ) módosítása és a tervezett fejlesztési céloknak megfelelő építésjogi követelmények meghatározása.

A célok megvalósítása érdekében módosítani kell az építés szabályait.

A változtatások célja, hogy a terület beépítése illeszkedjék a környezet történeti, városképi hagyományaihoz, biztosított legyen a területre vonatkozó jogszabályok közötti összhang, valamint biztosítottak legyenek a terület fejlesztéséhez szükséges építésjogi feltételek.

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezési terület:

- a településrendezési tervek kidolgozásához előírt városrendezési vizsgálatok nem tártak fel olyan településrendezési körülményeket, amelyek a településrendezési eszközök módosítását követően nem tennék lehetővé a terület tervezett fejlesztését,
- a Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Terv (TSZT) alapján a módosítással érintett terület részben beépítésre szánt (különleges) területbe, részben beépítésre nem szánt (erdő, illetve közlekedési és közműterület) területbe tartozik;
- a Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének rendeletével jóváhagyott Gödöllő Építési Szabályzata (GÉSZ) és a mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) módosításával a terület fejlesztéséhez szükséges beruházások építésjogi követelményei biztosíthatók;
- közlekedési szempontból a meglévő és a tervezett közlekedési kapcsolatok megfelelő megközelítést biztosítanak, a terület közlekedési feltárása biztosítható
- a közműrendszer biztosított, a kiépített hálózati csatlakozások segítségével megoldott, illetve a konkrét igényeknek megfelelő fejlesztésekkel biztosítható.

Az adottságok, illetve a megoldandó feladatok a településrendezési tervek javaslataiban kezelhetők.

A BATRT esetleges módosítására a jelen tanulmány nem tér ki.

ELŐSZÓ

Gödöllő város hatályos településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat) a Szent István Egyetem egy részének területére vonatkozó módosításának célja, a fejlesztői szándékoknak jobban megfelelő településrendezési követelmények megállapítása a területen, ezzel összefüggésben a megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő szabályozás előkészítése.

A vizsgált terület fejlesztője megbízta a Mű-Hely Tervező és Tanácsadó Zrt-t Gödöllő Város hatályos településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv) a Szent István Egyetem délnyugati részére vonatkozó módosításának előkészítésével.

A hatályos településrendezési eszközök módosítására Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes település-rendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet szerinti Telepítési Tanulmányterv benyújtását követő önkormányzati döntés alapján kerülhet sor.

A hatályos településrendezési eszközök módosítására a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet szerint, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) alapján kerülhet sor.

A Telepítési Tanulmányterv részletes tartalmi követelményei a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint az alábbiak:

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben

1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint

1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

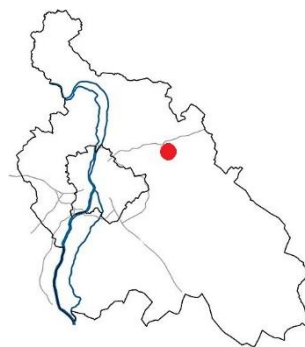
1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A vizsgált terület Gödöllő város belső magjában helyezkedik el, a város központtól a vasút és a főút választja el.

A terület regionális kapcsolatai kedvezőek, mert:

1. az M3 autópálya felé kiváló kapcsolattal rendelkezik,
2. közel fekszik a vasúthoz
3. Budapest kelet- és északkeleti területei közvetlenül elérhetőek.



A terület feltárása megoldott a jelenlegi főbb közlekedési elemeken keresztül, de környezetében jelentős közlekedés segítő fejlesztések is várhatók (közúti felüljáró, távlati elkerülő út stb.).

A tervezési területre a Településszerkezeti Terv (TSZT) és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ), valamint a Szabályozási Terv (SZT) módosítása együtt, összehangoltan történik.

A TERVEZÉSI TERÜLET

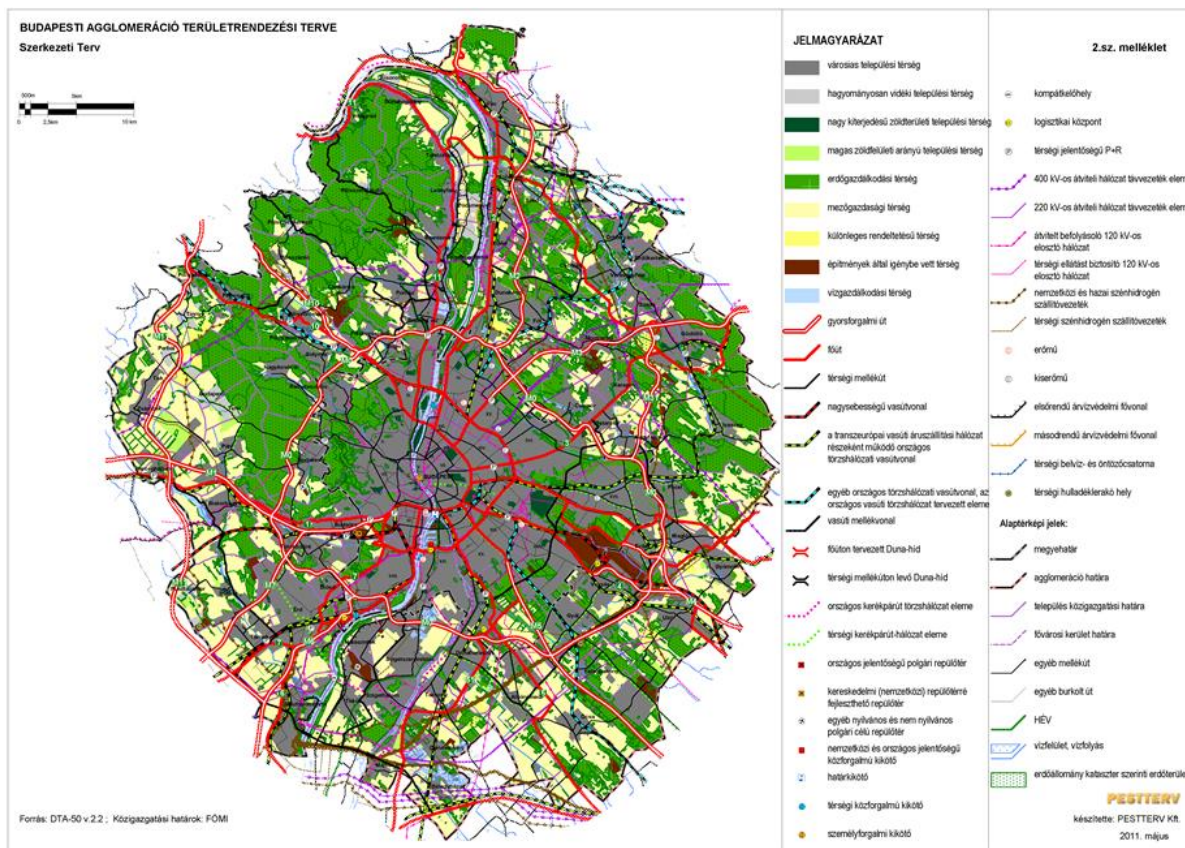
A tervezési terület lehatárolása a következő:

Gödöllő város Szent István Egyetem területének délnyugati része,
a hrsz 4939, 4948/1, 4948/2, 4948/3, 4948/4, 4949, 4950, 4951/10, 4951/11, 4951/12, 4951/2,
4951/4, 4951/6, 4951/7, 4951/9, 4953/1, 4957/2, 4957/3, 4957/5, 4957/7, 4957/8, 4957/9, 4957/10,
4957/11 és 4957/12 telkek területe.

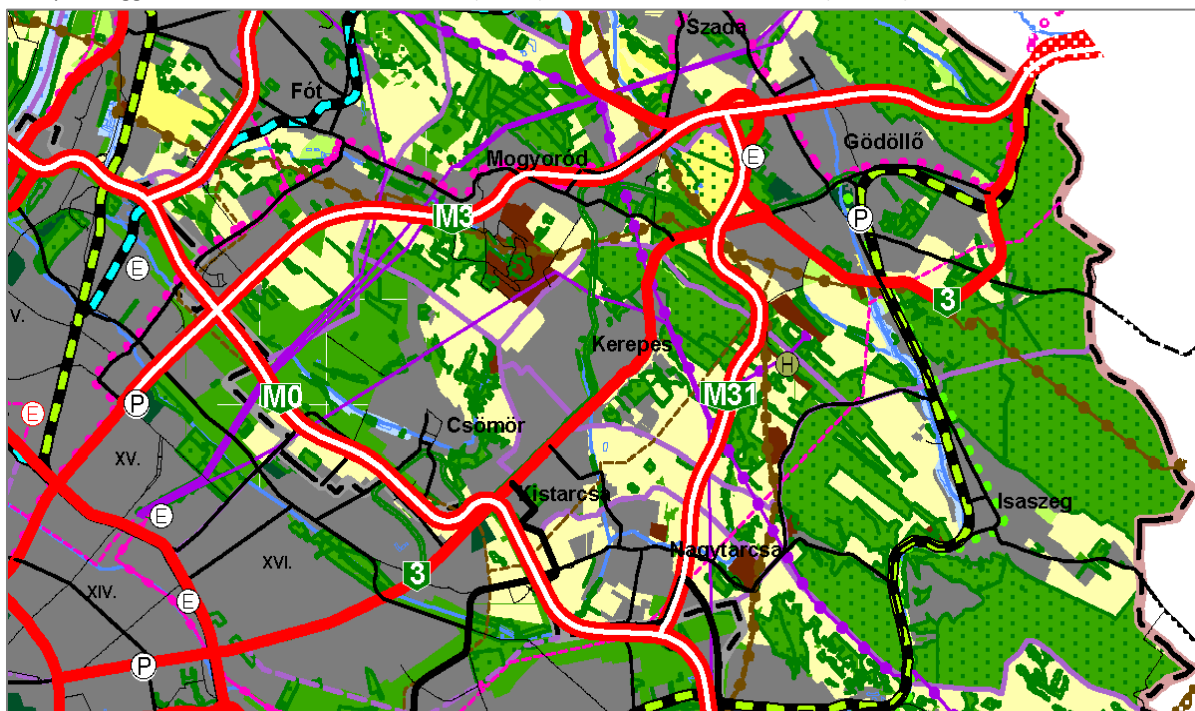
A terület az egyetemváros városrész területének déli része, a jelenlegi SZIE központi épület (volt Premontrei Gimnázium) déli homlokzatától délre fekszik.

TERVI ELŐZMÉNYEK

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE 2005./2011.

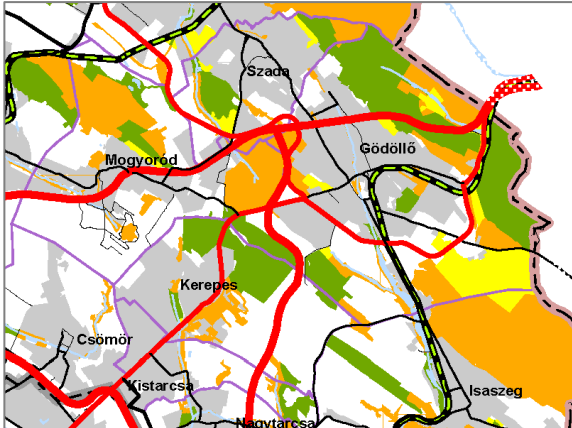
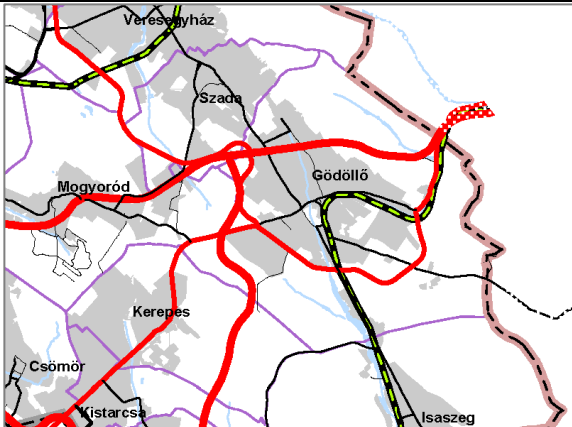


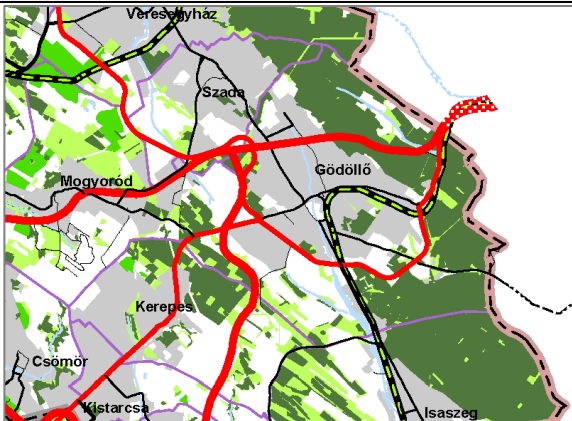

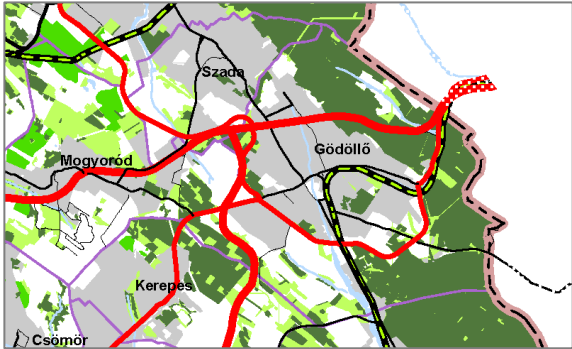
Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve (BATrT) 2005./2011. Szerkezeti terv (kivonat)


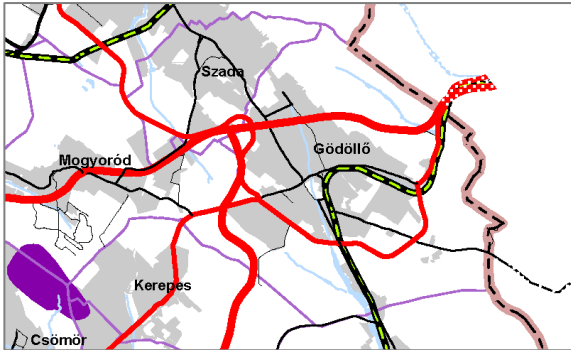
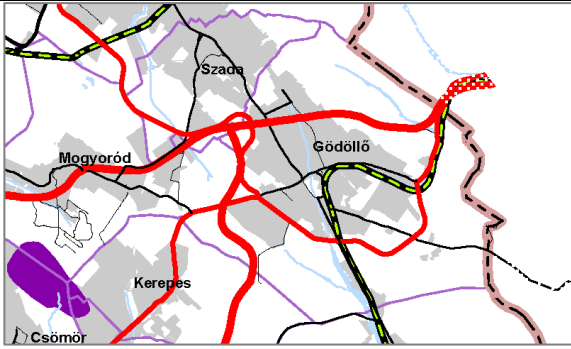


Szerkezeti terv (BATrT 2005/2011).

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATRT) (hatályba lépés: 2005 | módosítás: 2011) a város településrendezési eszközeinek kidolgozását követően módosult, de a BATRT az akkor hatályos TSZT javaslatait vette figyelembe és a felülvizsgálatok eredményeként Gödöllő város hatályos Településszerkezeti Terve (TSZT) és a BATRT jelenleg összhangban állnak. A TSZT tartalmazza a BATRT elhatározásait és Gödöllő Építési Szabályzata (GÉSZ) szabályozási előírásai és szabályozási terve biztosítja a magasabb szintű terv és a helyi településrendezési eszközök összhangját.

BATrT övezetek	OTrT alapján alkalmazásuk	Gödöllő TSZT megjelenítés
 <p>Magterület övezete Ökológiai folyosó övezete Puffer terület övezete</p>	térségi övezetek: adatszolgáltatás alapján lehatárolni a BATrT módosításig	DINPI 2018,04 hó adatszolgáltatás alapján lehatárolt terület megjelenítése
 <p>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>	Országos övezet: adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni	Gödöllő területét az övezet nem érinti
	Országos övezet: adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni	Gödöllő területét az övezet nem érinti

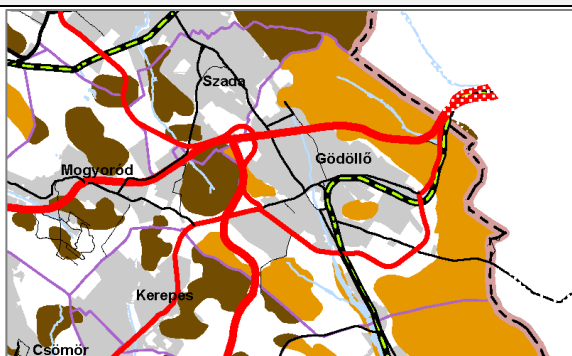
BATrT övezetek	OTrT alapján alkalmazásuk	Gödöllő TSZT megjelenítés
 <p>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p>	<p>országos övezet: adatszolgáltatás alapján lehatárolni a BATrT mósosításig</p>	<p>Adatszolgáltatás alapján az övezet területe Gödöllőn 21123106 m². A lehatárolt területből 20787252,3 m² található Ev, Eg, Ee övezetben a TSZT-ben az adatszolgáltatás által megjelölt helyen, ami 98,41%-os megfelelésnek minősül.</p> 
 <p>Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete</p> <p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>	<p>OTrT megszüntette, nem ugyanaz a lehatárolása, mint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének és mások az előírások is.</p>	<p>A hatályos BATrT alapján a Város területén ilyen területek vannak, de az OTrT változása miatt részletesen a következő övezetnél elemezzük részletesen.</p>
	<p>OTrT szerint térségi övezet, BATrT még nem módosult, de adatszolgáltatás alapján lehatárolható</p>	<p>Az elsődleges rendeltetésük szerinti erdőterület Gödöllőn 27500936,9 m² (forrás: Erdőtervi adattár digitális állomány), melyből a TSZT 26354785,5 m²-t (95,83%) erdő övezetekben tart nyilván. (Övezetenkénti arányok: Védelmi erdő (EV): 21159313,6 m²-ből 20620583,3m², ami 97,45% azonosság, Közzélzeti erdő (Ee): 253990,7m²-ből 241354,2m² azonosság, ami 95,02% megfelelés, Gazdasági erdő (Eg): 4455374m²-ből 3909178,5m², ami 87,74% azonosság, Egyéb részlet (Ev, Eg, Ee): 1632258,6m²-ből 1583669,5m², ami 97,02% azonosság). Az eltérés közel 2/3-át a tervezett déli és egyéb elkerülő utak területei okozzák.</p>

BATrT övezetek	OTrT alapján alkalmazásuk	Gödöllő TSZT megjelenítés
		<p>Az iparterületeken belüli erdőket a TSZT döntően a telek erdőterületként fenntartandó részeként kezeli, ezzel a terület erdőszerű megmaradása biztosított, de ez a terület TSZT-ben nem jelenik meg erdő övezetként (az SZT rögzíti).</p> 
 <p>országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete</p>	OTrT megszüntette.	Az övezet Gödöllő város területét nem érinti.
 <p>térsgégi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete</p>	OTrT meghagyta ajánlott térségi - tájrehabilitációt igénylő terület övezetként, adatszolgáltatás alapján kell pontosítani, adatszolgáltatás hiányában a BATrT lehatárolást kell figyelembe venni.	Az övezet Gödöllő város területét nem érinti.

BATrT övezetek

OTrT alapján
alkalmazásuk

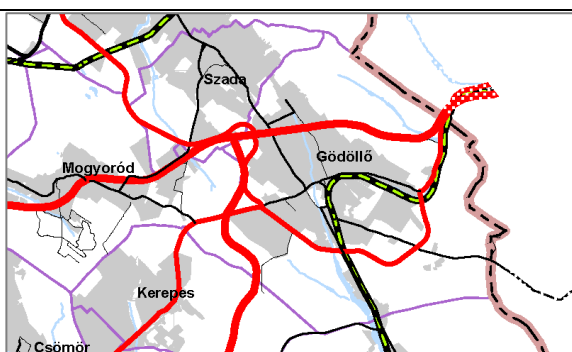
Gödöllő TSZT megjelenítés



Országos jelentőségű tájképvédelmi terület
övezete
térsgégi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

OTrT megszűn-
tette, helyettük:
**tájképvédelmi
szempontból
kiemelten
kezelendő terület**
övezete van. OTrT
módosította a
korábbi
lehatárolásokat,
országos övezet,
adatszolgáltatás
alapján kell
lehatárolni.

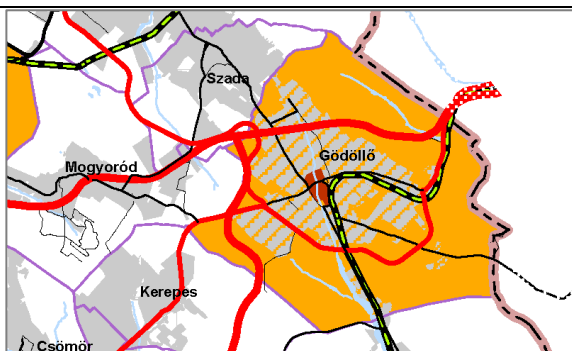
DINPI 2018. áprilisi adatszolgáltatás
alapján lehatárolt terület került a
tervben megjelenítésére.



Világörökség és világörökség várományos terület
övezete

országos övezet:
új lehatárolás
történt OTrT-ben.
OTrT és
adatszolgáltatás
alapján kell
lehatárolni BATrT
módosításáig.

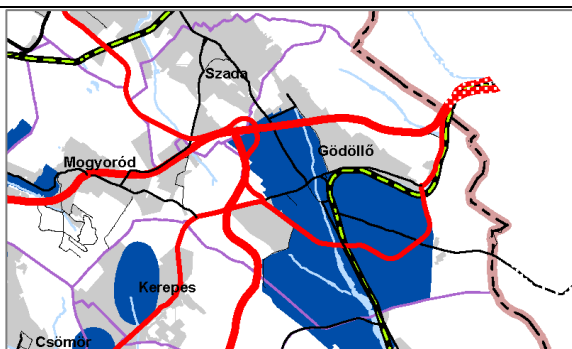
Az övezet Gödöllő város területét
nem érinti.



Történeti települési terület övezete

OTrT
megszüntette

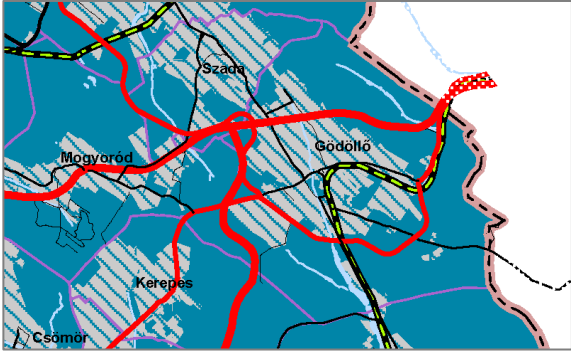
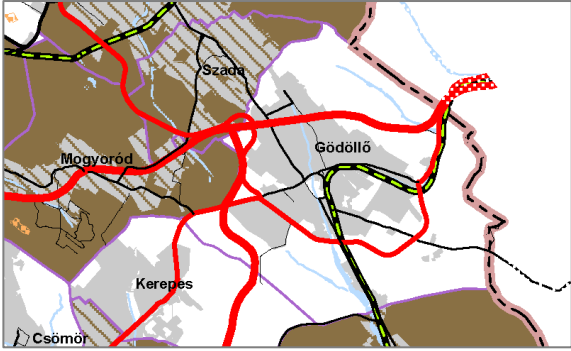
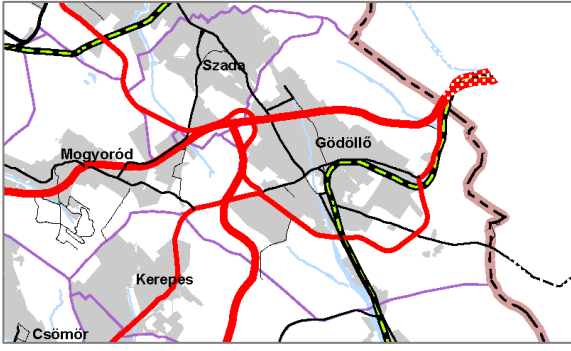
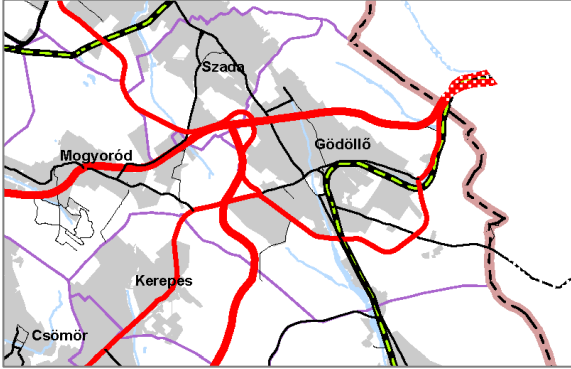
Az övezet Gödöllő város teljes
területét lefedi.

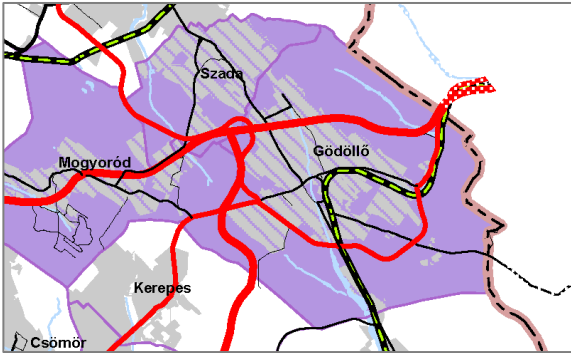
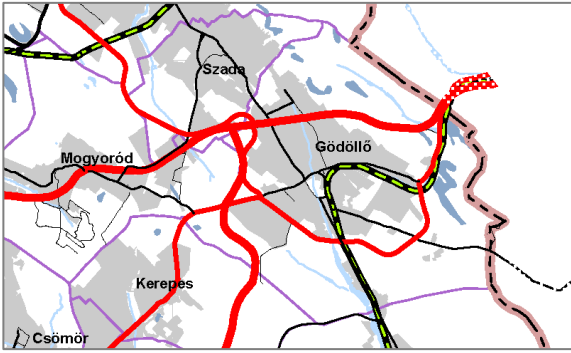
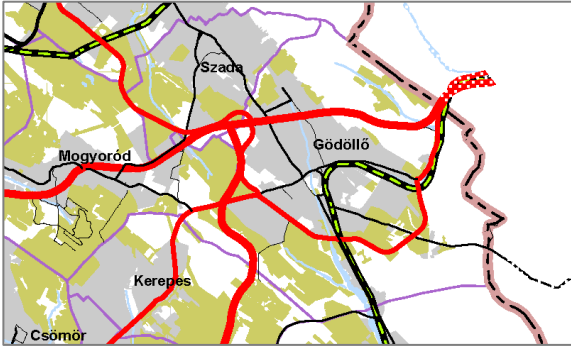
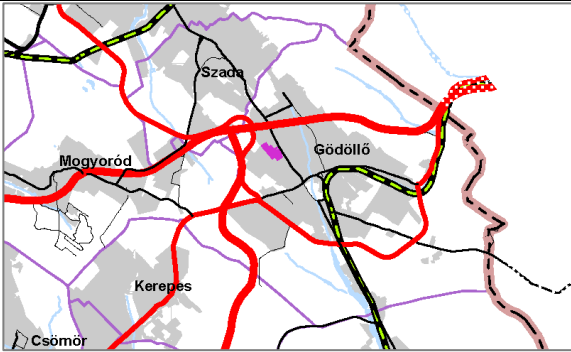


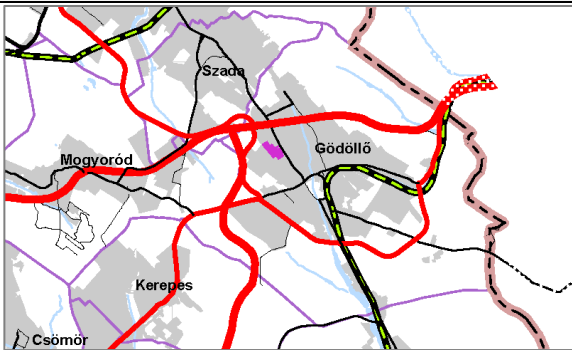
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-
védelmi terület övezete

OTrT
megszüntette

Város területeinek nagy részét
érinti. A TSZT-ben a vízbázisok
védőterületei adatszolgáltatás
alapján feltüntetésre kerültek.

BATrT övezetek	OTrT alapján alkalmazásuk	Gödöllő TSZT megjelenítés
 <p>Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete</p>	<p>Helyettük: országos vízminőség-védelmi terület övezete - országos övezet, OTrT új lehatárolást állapít meg, OTrT és adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni.</p>	<p>Az övezet Gödöllő város teljes területét lefedi.</p>
 <p>Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete</p>	<p>OTrT átnevezte: ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete (térsegi és megyei övezet) adatszolgáltatás alapján, annak hiányában a BATrT szerint kell lehatárolni.</p>	<p>Az övezet Gödöllő város területét nem érinti.</p>
 <p>Rendszeresen belvíz járta terület övezete</p>	<p>BATrT övezet</p>	<p>Az övezet Gödöllő város területét nem érinti.</p>
 <p>Nagyvízi meder övezete</p>	<p>országos övezet: OTrT módosította és kiegészítette a Vásárhelyi terv keretében megvalósult vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezettel; adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni a BATrT módosításig</p>	<p>Az övezet Gödöllő város területét nem érinti.</p>

BATrT övezetek	OTrT alapján alkalmazásuk	Gödöllő TSZT megjelenítés
 <p>Földtani veszélyforrás területének övezete</p>	BATrT övezet, adatszolgáltatás alapján , annak hiányában a BATrT lehatárolás	Az övezet Gödöllő város teljes területét lefedi.
 <p>Vízéróziónak kitett terület övezete</p>	OTrT megszüntette	Az övezet Gödöllő város egyes részeit érinti. Lehatárolás a BATrT alapján feltüntetésre került.
 <p>széleróziónak kitett terület övezete</p>	OTrT megszüntette	Az övezet Gödöllő város egyes részeit érinti. Lehatárolás a BATrT alapján feltüntetésre került.
 <p>Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete</p>	országos övezet: OTrT módosította, adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni BATrT módosításig, neve kicsit változott	Az övezet Gödöllő város területét nem érinti.

BATrT övezetek	OTrT alapján alkalmazásuk	Gödöllő TSZT megjelenítés
 <p>honvédelmi terület övezete</p>	BATrT övezet, adatszolgáltatás alapján kell lehatárolni a BATrT módosításáig.	Az övezet Gödöllő város területét érinti. A jelzett terület, a telekhatároknak megfelelően különleges honvédelmi terület övezetbe került besorolásra.

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a BATRT több területet is érint, de a Településszerkezeti Terv területfelhasználási egységei és a BATRT rendelkezései összhangban állnak:

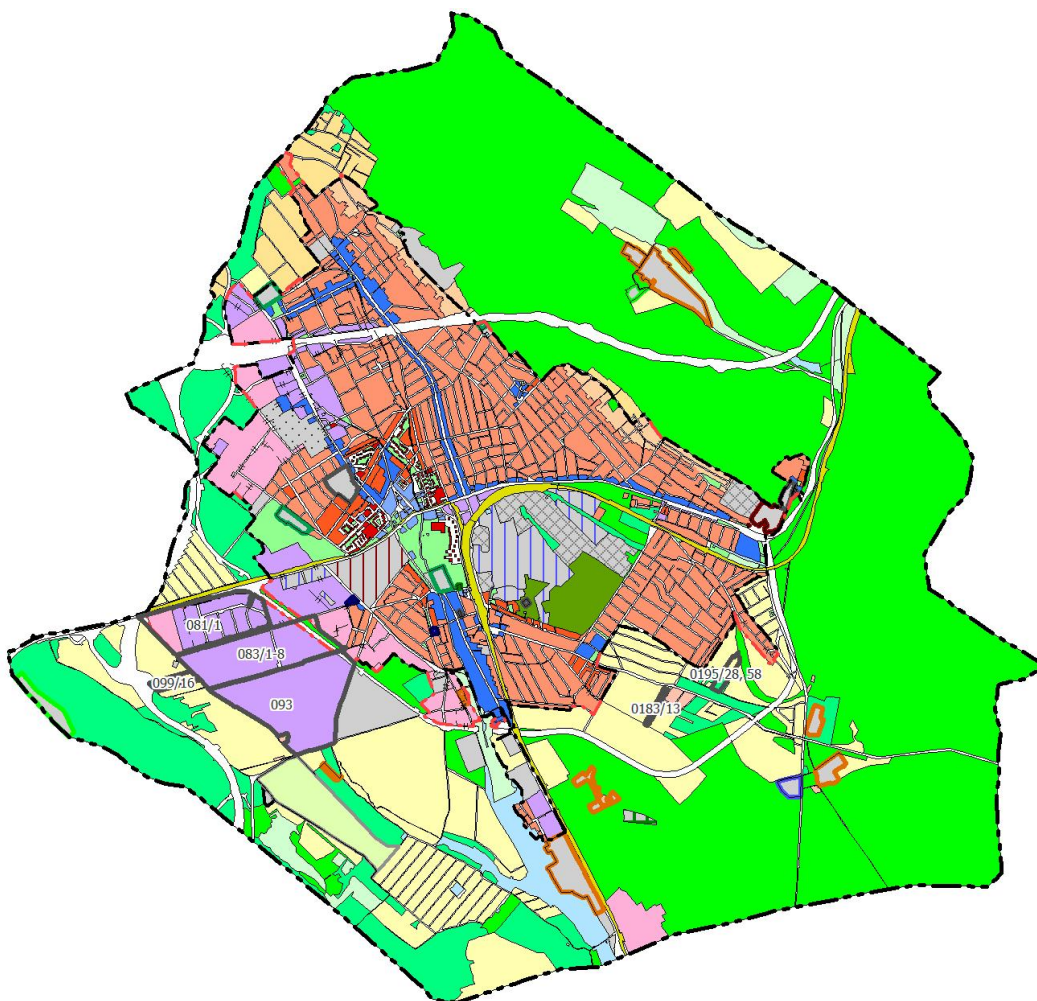
- Magterület övezete
ökológiai folyosó övezete és
puffer terület övezete
 - Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezet és
erdőtelepítésre alkalmas terület övezet
 - Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete és
térsgégi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
 - Történeti települési terület övezete
 - Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete
 - Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete
 - Földtani veszélyforrás területének övezete
 - Vízerózióknak kitett terület övezete
 - Szélerózióknak kitett terület övezete
 - Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete
- Honvédelmi terület övezete

A BATRT övezeti besorolásai és a tervezési terület jelenlegi és távlati használata között ellentmondás nem tapasztalható.

OTrT gyümölcstermőhelyi kataszteri területek a NÉBIH adatbázisa szerint az alábbiak, mely területekre a TSZT-ben és a természetben az alábbi állapotok jellemzőek:

Hrsz	Teljes terület (ha)	Ültetésre alkalmas terület (ha)	Ültetvény fajtája	TSZT-ben állapota
83	68	38	cseresznye, meggy	Tervezett GKSZ, jelenleg szántó/parlag.
93	78	42	cseresznye, meggy	Tervezett GKSZ, jelenleg szántó/parlag.
0183/12-13	1,76	1,76	kajszi, meggy	TSZT-ben Má övezet. A telek most 0183/13. Szántóként hasznosítják.
081/1	50	42	cseresznye, meggy	Régen átsorolásra került terület, mára nagyrészt beépült. A területe a TSZT-ben GKSZ övezet.
099/16	4,6	4,6	cseresznye, kajszi, alma	A hrsz 099/16 megosztásra került 099/45 (ma autópálya csomópont terület), 099/76 (csomópont melletti zöldsáv), 099/77 (gyümölcsös). Utóbbi terület a TSZT-ben Má övezet.
0195/28,58	2,61	2,61	meggy, szilva, bodza, alma, cseresznye	A két telek együtt 3,6 ha. A telkekből kb.1 ha erdő, a többi rész gyümölcsös. Az erdős részek Eg övezetben a gyümölcsös Má övezetben szerepelnek a TSZT-ben.

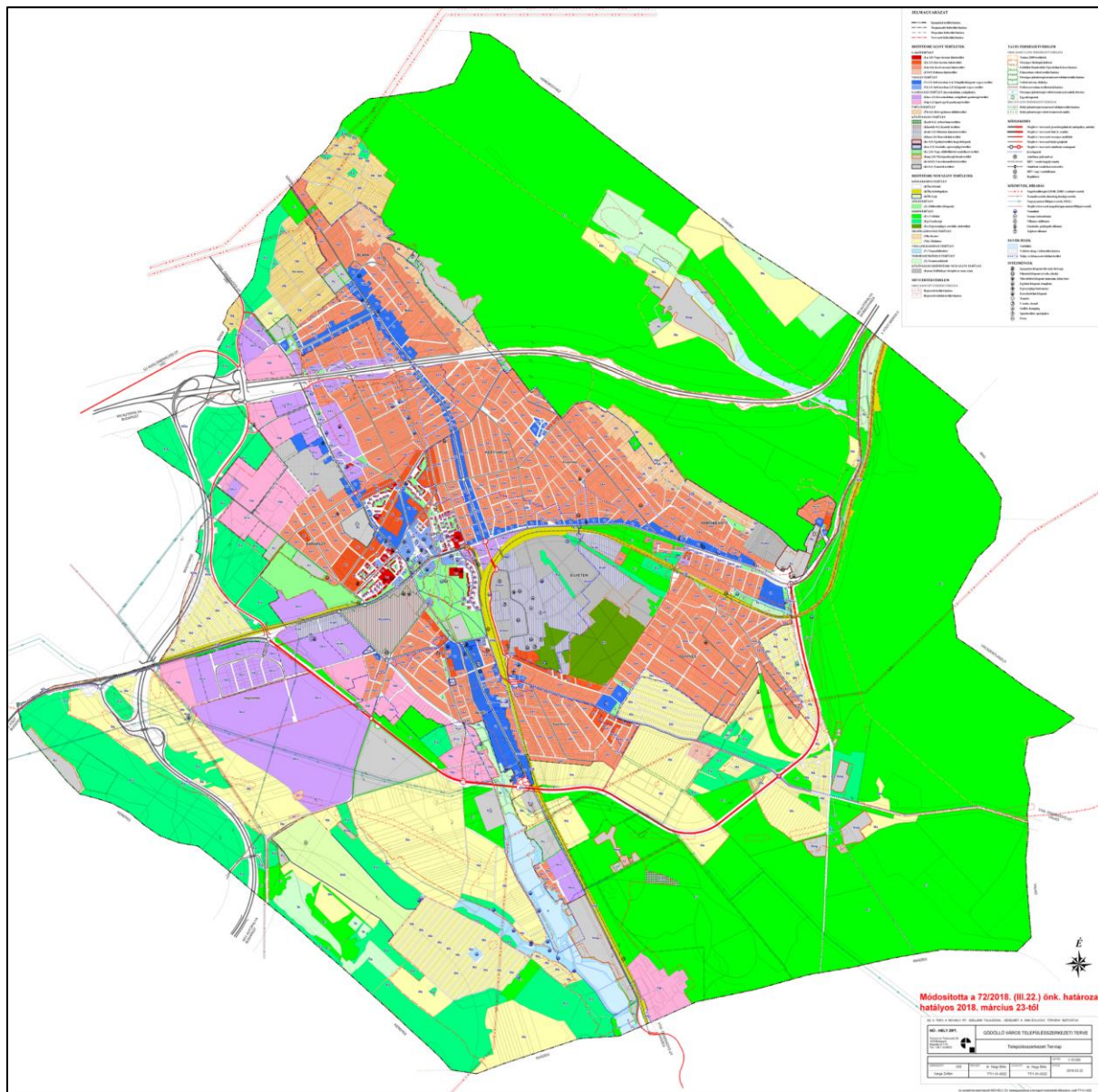
(<http://portal.nebih.gov.hu/adatbazisok-noveny>)



Gyümölcstermőhelyi kataszteri területek Gödöllőn.

GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

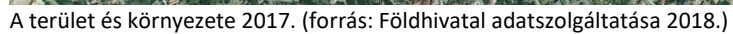


Gödöllő város hatályos Településszerkezeti Terve (a 72/2018.(III.22.) határozattal módosítva)

Gödöllő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 72/2018.(III.22.) számú határozatával módosította a Településszerkezeti Tervet.

Gödöllő területén egy hatályos Településszerkezeti Terv hatályban, de a Szent István Egyetem területére és a város többi részére vonatkozóan két szabályzat van érvényben.

Mindkettőt a 2012.08.06. állapotú OTÉK rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni.



GÖDÖLLŐ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (GÉSZ)

Gödöllő Város Önkormányzat Képviselő Testületének a Gödöllő Építési Szabályzatáról szóló 16/2001.(V.2.) számú, a Szent István Egyetem területére vonatkozó helyi építési szabályzat rögzítette a terület építésjogi követelményeit.

A Szent István Egyetem területére vonatkozó helyi építési szabályzat alapján a területen lehatárolt övezetekre és építési övezetekre az alábbi rendelkezések vonatkoznak:

*GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK
16/2001.(V.2.) SZÁMÚ RENDELETE (módosítva: 2013.03.21.)
GÖDÖLLŐ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL*

Gödöllő város helyi építési szabályzata mellékletei (egységes szerkezetbe foglalva: 2013.03.21.)

Szöveges mellékletek:

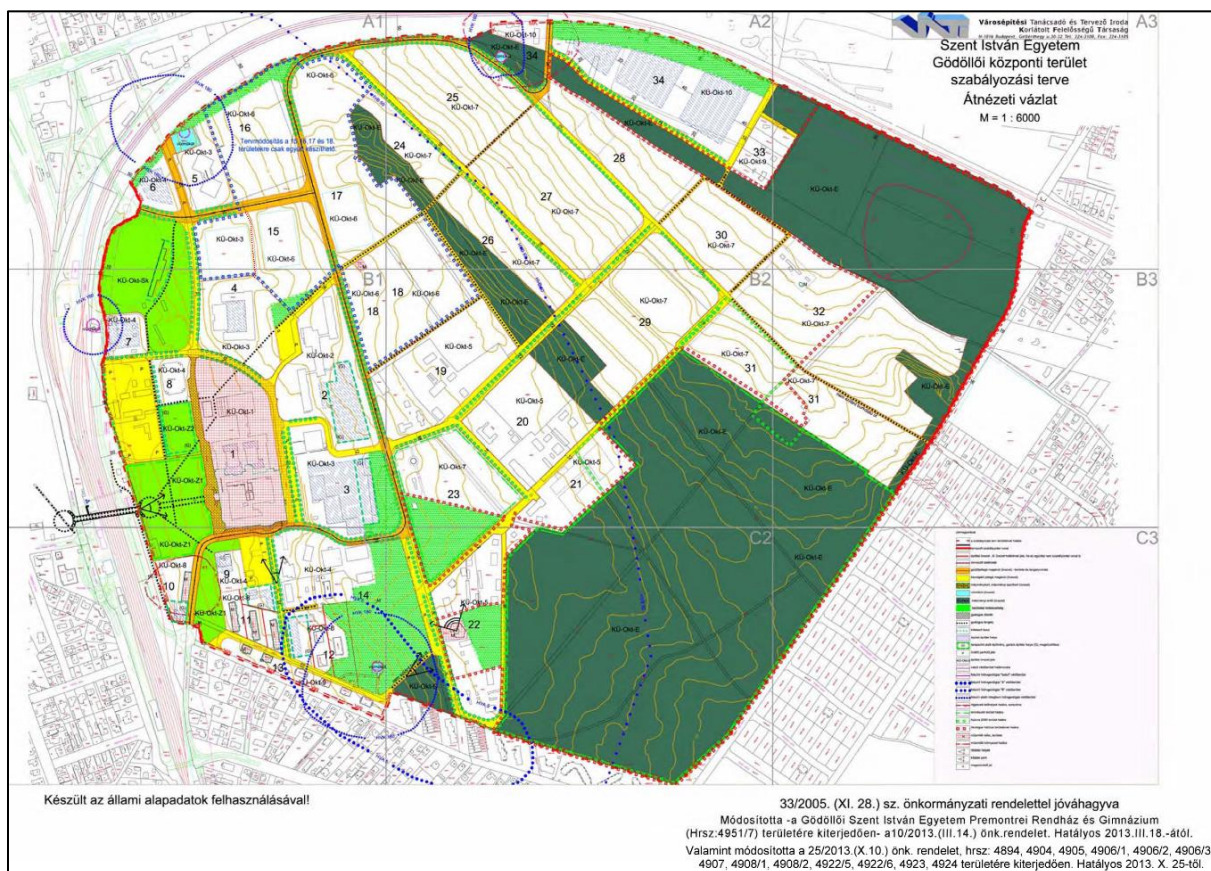
- 1. Fogalom meghatározások*
- 2. A településközponti vegyes területen végezhető telephelyengedélyhez kötött tevékenységek*
- 3. A beépítésre szánt területek építési övezeteinek részletes előírásai*
- 4. A beépítésre nem szánt területek övezeteinek részletes előírásai*
- 5. Régészeti lelőhelyek*
- 6. Az építési tilalommal, valamint az önkormányzati elővásárlási joggal terhelt ingatlanok*
- 7. Útépítés céljára önkormányzati tulajdonban tartandó területek*

Térképi mellékletek



A terület és környezete 2017. (forrás: Földhivatal adatszolgáltatása 2018.)

A 33/2005.(XI.28.) ÖKKT RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT SZABÁLYOZÁSI TERV



A 33/2005.(XI.28.) rendelettel jóváhagyott és a 10/2013.(III.14.) rendelettel módosított Szabályozási Terv

6. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

KÜLÖNLEGES TERÜLET¹

	AZ ÖVEZET JELE	KÜ-Okt	
--	----------------	--------	--

KÜ-Okt jelű övezet (oktatási központ) a gödöllői Szent István Egyetem, a gödöllői Waldorf Iskola, Doktoranduszok Háza és Madách Imre Szakközépiskola, Szakiskola és kollégium területére terjed ki.

(1) A területre beépítési vagy rendezési terv készítendő a következő keretfeltételek betartásával:

- a) az övezetben új egyedi, vagy tömbtelek kialakítása, azokon (továbbá a meglévő telkeken is) állandó (építmények) elhelyezése csak az érintett területet határoló, önálló helyrajzi számon lejegyzett utak által határolt tömbre kiterjedő beépítési, vagy szabályozási terv alapján engedélyezhető,
- b) az övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 1,0,
- c) az engedélyezhető maximális beépíthetőség (egy tömbre vonatkozóan): 40%,
- d) az engedélyezhető maximális építménymagasság 12,0 m (a műszaki létesítmények, illetve kilátótornyok kivételével),
- e) a legkisebb zöldfelületi arány egy tömbre vonatkozóan: 40%,

¹ Kiegészítette: 34/2005.(XI.28) sz. önk. rendelet. Hatályos: 2005. XI. 28-tól.

f) Az övezet szabályozási tervlap szerinti részein nagyobb (a tervlapon feltüntetett irányadó kapacitású) parkolók találhatók, illetve alakítandók ki.

g) Az övezetben új egyedi, vagy tömbtelek kialakítása, csak az érintett területet határoló, önálló helyrajzi számon lejegyzett utak által határolt tömbre kiterjedő részletes szabályozási terv alapján engedélyezhető, ezen túlmenően a meglévő telkeken állandó építmények elhelyezése, beépítési, vagy az érintett területet határoló, önálló helyrajzi számon lejegyzett utak által határolt tömbre kiterjedő részletes szabályozási terv alapján engedélyezhető.

(2) A Szent István Egyetem Gödöllő SZT területére vonatkozó előírások:

Az egyetem KÜ-Okt övezetén belül a szabályozási tervlapon jelölt építési övezetek részletes előírásai az alábbiak szerinti:

KÜLÖNLEGES TERÜLET 4

AZ ÖVEZET JELE	KÜ-Okt -4	SZ	30%
		7,5 m	5000 m ²
² BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ = szabadonálló, telken belül több épület elhelyezhető		
³ ÉPÍTÉSI VONAL /előkert/			
OLDALKERT	4,0 m		
MAX. BEÉPÍTETTSÉG	30%		
MAX. SZINTSZÁM	Pince + F + I + T		
MAX. SZINTTERÜLETI MUTATÓ	0,6		
MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	7,5 m		
MAX. UTCAI HOMLOKZATMAGASSÁG	7,5 m		
MAX. LEJTŐRE NÉZŐ HOMLOKZATMAG.	7,5 m		
MIN. TELEKTERÜLET			
MIN. TELEKSZÉLESSÉG			
MIN. TELEKMÉLYSÉG			
TETŐGERINC JELLEGE	-		
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	20-45°		
MAX. TETŐGERINC MAGASSÁG	9,0 m		
TETŐFEDÉS ANYAGA	piros, barna, antracit cserép, pala v. bitumenzsindely		
MAX. LAKÁSSZÁM	nincs lakás		
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes		
MELLÉKÉPÜLET	különálló épület nem építhető		
KERÍTÉS	-		
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül		
MIN. ZÖLDFELÜLET	40%		
HOMLOKZATI ANYAGHASZNÁLAT	-		

EGYÉB:

KÜLÖNLEGES TERÜLET 8

AZ ÖVEZET JELE	KÜ-Okt -8	SZ	40%
		10,5 m	2000 m ²
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ = szabadonálló		
ÉPÍTÉSI VONAL /előkert/	részletes szabályozási terv szerint		
OLDALKERT			
MAX. BEÉPÍTETTSÉG	40%		
MAX. SZINTSZÁM			
MAX. SZINTTERÜLETI MUTATÓ	1,0 (az övezet területére)		

² Módosította: 10/2013.(III.14.) önk.rendelet. Hatályos: 2013. március 18-ától.

³ Módosította: 10/2013.(III.14.) önk.rendelet. Hatályos: 2013. március 18-ától.

AZ ÖVEZET JELE	KÜ-Okt -8	SZ	40%
		10,5 m	2000 m ²
MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	A már meglévő épületek nem magasíthatók		
MAX. UTCAI HOMLOKZATMAGASSÁG	A már meglévő épületek nem magasíthatók		
MAX. LEJTŐRE NÉZŐ HOMLOKZATMAG.	-		
MIN. TELEKTERÜLET	2000 m ²		
MIN. TELEKSZÉLESSÉG	25 m		
MIN. TELEKMÉLYSÉG	50 m		
TETŐGERINC JELLEGE	kialakult, ill. SZT szerint		
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	30-45°		
MAX. TETŐGERINC MAGASSÁG	15,0 m		
TETŐFEDÉS ANYAGA	piros, barna, antracit cserép vagy pala		
MAX. LAKÁSSZÁM	parkoló mérleg szerint számítandó		
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes		
MELLÉKÉPÜLET	nem építhető		
KERÍTÉS	max. 1,60 magas, 70%-ban áttört, csak az övezethatáron, ill. a közterületi határon építhető		
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül		
MIN. ZÖLDFELÜLET	40%		
HOMLOKZATI ANYAGHASZNÁLAT	jellemzően vakolt kivitelű, mely - nem teljes felületen - téglával, fával ill. kővel burkolható		

EGYÉB:

- telkek a szabályozási terv szerint alakíthatók
- új rendeltetési egység csak akkor létesíthető, ha a gépkocsitárolásra vonatkozó előírások az egyéb övezeti előírások betartása mellett biztosíthatók

KÜLÖNLEGES TERÜLET 9

AZ ÖVEZET JELE	KÜ-Okt -9	SZ	20%
		6,5 m	800 m ²
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ = szabadonálló		
ÉPÍTÉSI VONAL /előkert/	v szerint		
OLDALKERT	3,5 m		
MAX. BEÉPÍTETTSÉG	20%		
MAX. SZINTSZÁM	Pince + F + I + T		
MAX. SZINTTERÜLETI MUTATÓ	0,5 (az övezet területére)		
MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	6,5 m		
MAX. UTCAI HOMLOKZATMAGASSÁG	6,5 m		
MAX. LEJTŐRE NÉZŐ HOMLOKZATMAG.	7,5 m		
HOMLOKZATSZÉLESSÉG	Egy síkban max. 10 m, az e feletti részt épülettömegmozgatással kell kialakítani		
MIN. TELEKTERÜLET			
MIN. TELEKSZÉLESSÉG			
MIN. TELEKMÉLYSÉG	35 m		
TETŐGERINC JELLEGE	-		
TETŐ HAJLÁSSZÖGE	20-45°		
MAX. TETŐGERINC MAGASSÁG	9,0 m		
TETŐFEDÉS ANYAGA	piros, barna, antracit cserép, pala v. bitumenzsindely		
MAX. LAKÁSSZÁM	2		
KÖZMŰVESÍTETTSÉG	teljes		
MELLÉKÉPÜLET	különálló épület nem építhető		
KERÍTÉS	max. 1,20-ig tömör kerítés is készíthető, e felett max. 1,80 magas, 70%-ban áttört (a kapuzat kivételével)		
GÉPKOCSITÁROLÁS	telken belül		
MIN. ZÖLDFELÜLET	60%		
HOMLOKZATI ANYAGHASZNÁLAT	jellemzően vakolt kivitelű, mely - nem teljes felületen - téglával, fával ill. kővel burkolható		

EGYÉB:

KÜLÖNLEGES TERÜLET – E

AZ ÖVEZET JELE	KÜ-Okt-E
----------------	----------

KÜ-Okt-E jelű övezet (intézményi erdőövezet) épületnek minősülő építmény nem építhető.
- a szabadidő eltöltését, ill. a testedzést szolgáló építmények az erdőművelés fenntartása mellett létesíthetők.

KÜLÖNLEGES TERÜLET – Z 1

AZ ÖVEZET JELE	KÜ-Okt-Z 1
----------------	------------

KÜ-Okt-Z 1 jelű övezet (intézménykert) épületnek minősülő építmény nem építhető.
min. 80 %-a a területnek biológiailag aktív zöldfelületként alakítandó ki, melynek fele OTÉK szerinti háromszintes növényállomány legyen.
gépjármű várakozóhely nem létesíthető, kivéve a telek területének 10%-át meg nem haladó összterülettel terepszint alatti építményben.

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2013-ban módosította a GÉSZ rendelkezéseit:

1.§

E rendelet területi hatálya a Gödöllői Szent István Egyetem Premontrei Rendház és Gimnázium (hrsz: 4951/7) területére terjed ki.

2.§

A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 2001. évi 16. (V.2.) számú rendelet (továbbiakban: R.) 18. § -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Különleges területbe a máshová nem sorolható, speciális funkciójú – oktatási központok területei (KÜ-Okt) - tartoznak.

(2) A KÜ-Okt jelű övezetben elhelyezhető:

- a) az oktatással kapcsolatos (pl. egyetemi) épület, építmény,
- b) szállás céljára szolgáló és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló létesítmény (kollégium, vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi létesítmény),
- c) az oktatáshoz kapcsolódó kulturális létesítmény (művelődési ház, könyvtár, kiállító terem, múzeum stb.),
- d) sportlétesítmény (sportcsarnok, sportpálya, strand stb.),
- e) kiállítási létesítmény (OMÉK pavilonjai, építményei),
- f) az oktatással kapcsolatos gazdasági építmény (műhely), mezőgazdasági építmény és telep (istálló, kísérleti telep stb.),
- g) arborétum, park, parkerdő, egyéb zöldfelület,
- h) mezőgazdasági hasznosítású (kísérleti) terület.

A KÜ-Okt jelű övezetben kivételesen elhelyezhető lakóépület, szolgálati lakás.

(3) Az övezetre vonatkozó részletes előírásokat a rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.”

3.§

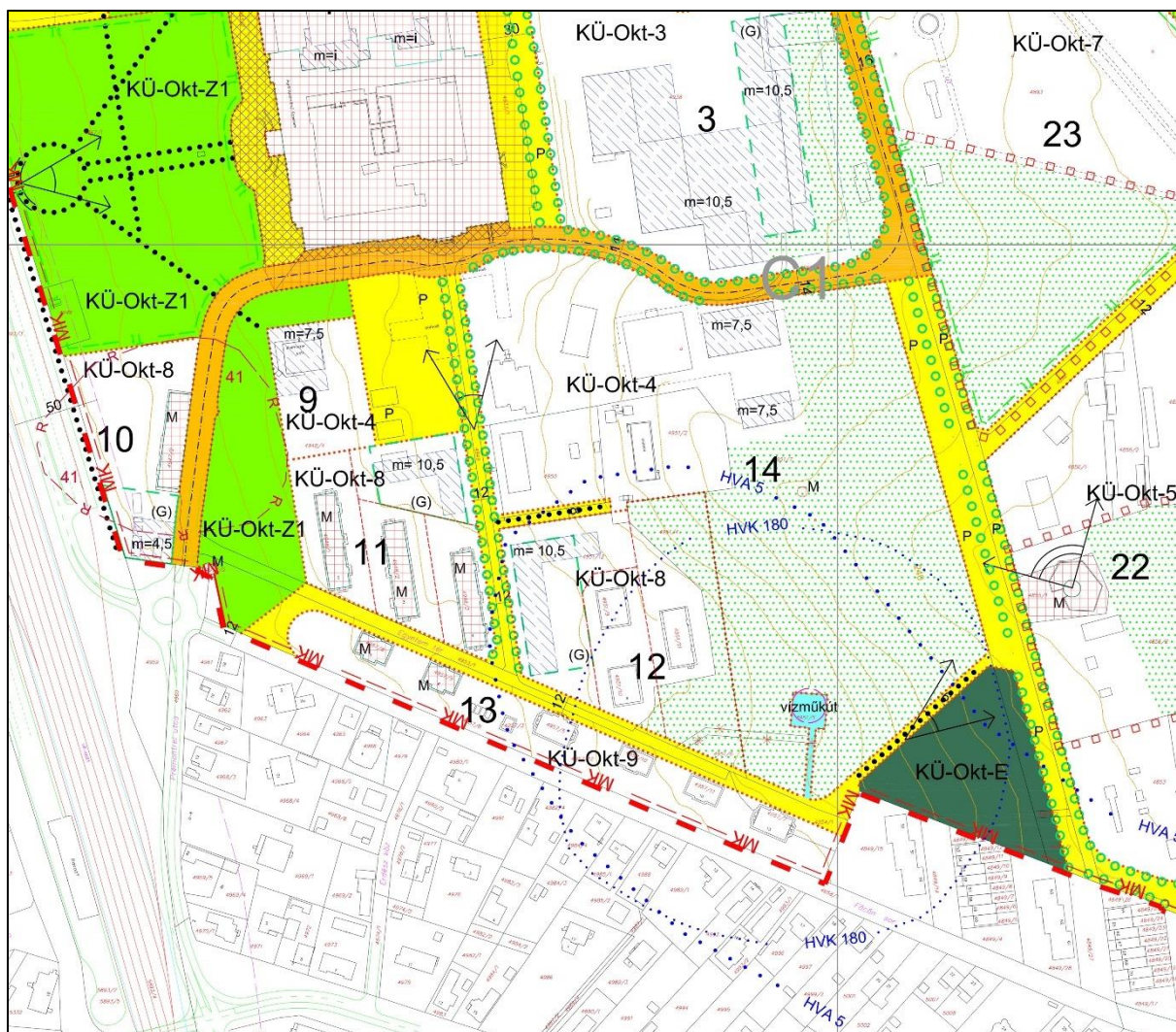
(1) A R. Gödöllő város helyi építési szabályzata mellékletei, Térképi mellékletek 10. pontjában „(a város teljes közigazgatási területére) M=1:4000” szövegrész helyébe a következő rendelkezés lép:

„(Gödöllői Szent István Egyetem, Premontrei Rendház és Gimnázium területére)”

(2) A R. 3. számú melléklet 6. különleges területek Különleges terület 4 (KÜ-Okt-4) táblázatának beépítési módra és építési vonalra/előkert/ vonatkozó mezője helyébe a következő mezők lépnek:

AZ ÖVEZET JELE	KÜ-Okt -4	SZ	30%
		7,5 m	5000 m ²
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ = szabadonálló, telken belül több épület elhelyezhető		
ÉPÍTÉSI VONAL /előkert/	-		

” ...



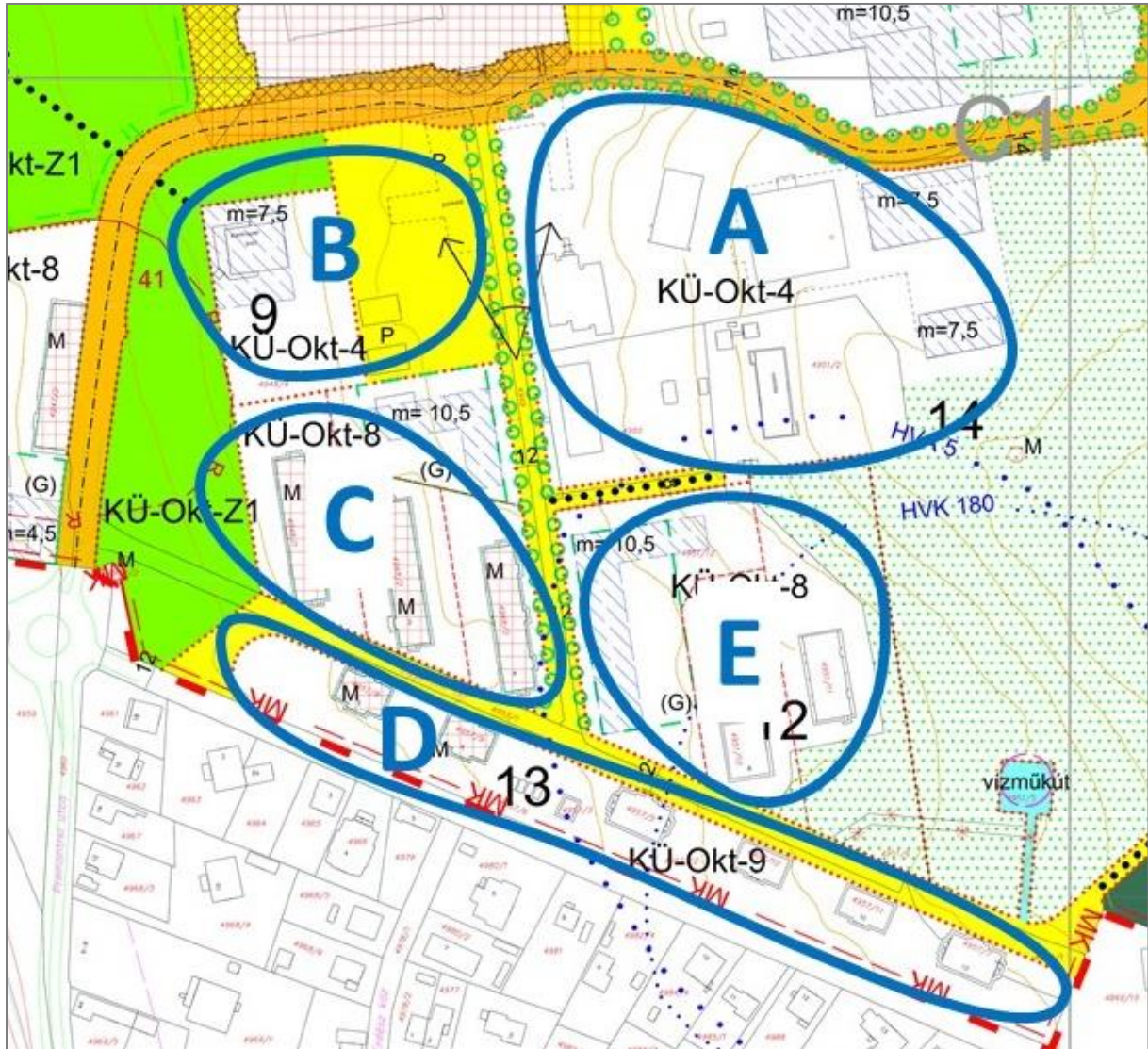
	a szabályozási terv területének határa
	tervezett szabályozási vonal
	építési övezet , ill. övezet határának jele, ha az egyúttal nem szabályozási vonal is
	tervezett telekhatár
	gyűjtőjellegű magánút (övezet) - területe és tengelyvonala
	kiszolgáló jellegű magánút (övezet)
	KÜ-Okt-Z1, KÜ-Okt-Z2 intézménykert, intézményi sportkert (övezet)
	vízműkút (övezet)
	KÜ-Okt-E intézményi erdő (övezet)
	beültetési kötelezettség
	gyalogos díszter
	gyalogos tengely
	kötelező fasor
	épület építési helye
	(G) terepszint alatti építmény, garázs építési helye (G), megközelítése
	P önálló parkoló jele

	KÜ-Okt-3 építési övezet jele
	vasút védőterület határvonala
	felszíni hidrogeológiai "belső" védőterület
	felszíni hidrogeológiai "A" védőterület
	felszíni hidrogeológiai "B" védőterület
	felszín alatti rétegbeni hidrogeológiai védőterület
	régészeti lelőhelyek határa, sorszáma
	természeti terület határa
	Natura 2000 terület határa
	ökológiai hálózat területének határa
	műemlék telke, területe
	műemléki környezet határa
	rálátási helyek
	kilátási pont
	megszüntető jel

A 33/2005.(XI.28.) rendelettel jóváhagyott és
a 10/2013.(III.14.) rendelettel módosított Szabályozási Terv

A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

A TERÜLET ADOTTSÁGAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA



A területi egységek lehatárolása a hatályos szabályozási tervlapon

A területen 4 területi egység határolható le:

„A” a Premontrei Gimnázium és Egyházzenei Szakgimnázium és Kollégium jelenleg használt területe.

„B” az ABC és a parkolók környezete

„C” a műemléki lakóterület 3 védett épülete és környezete

„D” a déli határoló út menti műemléki lakóépületek, egy transzformátorház, néhány tároló (garázs), illetve 4 darab lakóépület, valamint

„E” a 3 blokkos épületből álló együttes és egy játszótér.

A további területek lényegében erdők, illetve egy vízműkút.

Képek a területről | „A” területi egység



A Premontrei rend régi és új épületei



A Premontrei rend régi és új épületei



Garázsok a Premontrei Gimnázium és az ABC közötti területen



A Premontrei Szent Norbert Gimnázium és Egyházzenei Szakgimnázium és kollégium



A Premontrei Szent Norbert Gimnázium és Egyházzenei Szakgimnázium és kollégium bejárata



A Premontrei rend új épülete



A Premontrei rend épülete és a SZIE



Tornaterem



Udvar a tornaterem mellett



Tornaterem és sportpálya



Tornaterem és sportpálya



A „Kikelet” óvoda épülete



A „Kikelet” óvoda és kertje



A volt uszoda, strand területe



A volt uszoda, strand területe



A Premontrei Gimnázium épülete



A Premontrei Gimnázium épületei

Képek a területről | „B” területi egység



Az ABC épülete a parkoló felől (2018. június)



Az ABC épülete a parkoló felől (2018. február)



Az ABC épülete a parkoló felől (2018. február)



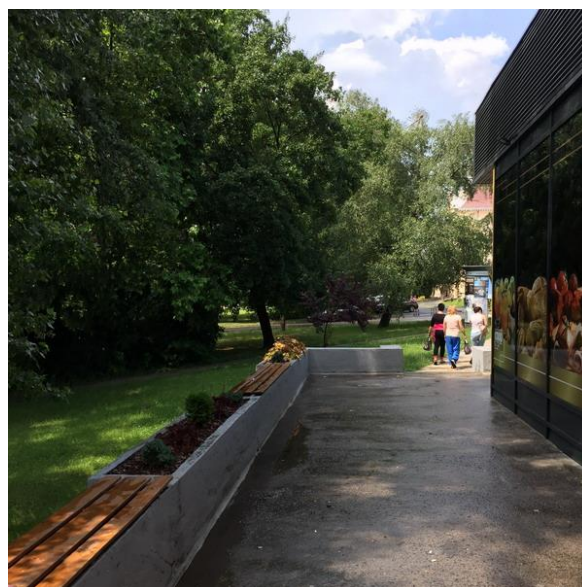
Az ABC épülete nyugat felől



Az ABC bejárata



Az ABC épülete melletti út (nyugat felé)



Az ABC épülete a parkoló felé



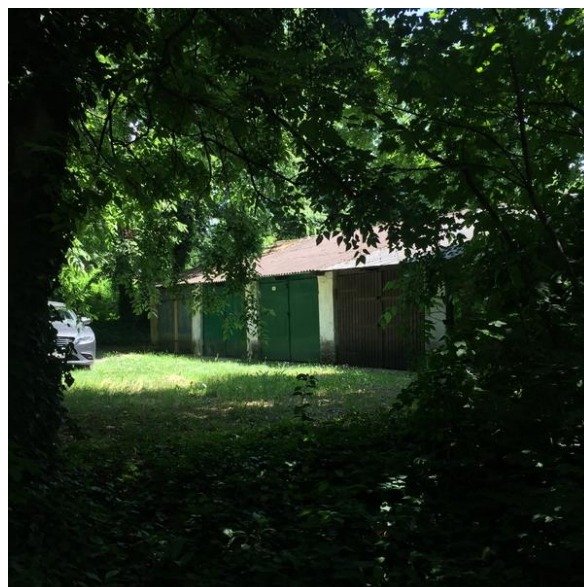
Az ABC épülete a parkoló felől (2018. február)



Az ABC épülete a parkoló felől (2018. június)



Garázssor



Garázssor



Garázssor



Garázssor

Képek a területről | „C” területi egység



Műemléki lakóépület (nyugat)



Műemléki lakóépület (nyugat)



Műemléki lakóépület (középső)



Műemléki lakóépület (középső)



Műemléki lakóépület



Műemléki lakóépületek (nyugat felé)



Műemléki lakóépület bejárata



Műemléki lakóépület és felszíni vízelvezető árok



Felszíni vízelvezető árok



Felszíni vízelvezető árok

Képek a területről | „D” területi egység



Műemléki lakóépület (PF1)



Műemléki lakóépület (PF1)



Lakóépület (F1)



Lakóépület (F1)



Lakóépület (F1)



Védett lakóépület (PF1)



Lakóépület (F1T)



Lakóépület (F1T)



Tárolók (garázsok) sora



Transzformátorház és tárolók (garázsok)



Lakóépület (F1) a feltáró utca keleti végénél



Műemlék szivattyúház a feltáró út nyugati végén

Képek a területről | „E” területi egység



Lakóépület (PF2)



Lakóépület (PF3)



Belső uvar, parkoló az épületek között



Belső uvar, parkoló az épületek között



Játszótér



Játszótér

BEÉPÍTÉSI TERV

JAVASLATOK, FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A terület kapcsolatai kedvezőek, mert a terület kapcsolatokkal rendelkezik:

1. északi irányban, a városközpont felé
2. mint dél felé, a város ezen részei és a régió települései felé.
3. Budapest észak-pesti területei közvetlenül elérhetőek.

A helyszíni bejárás, a tapasztalatok, az előzmények, a felsőbb szintű tervek és a vizsgálatok ismeretében a javaslatok kidolgozása során az alábbi megállapításokat érdemes figyelembe venni:

- a terület megfelelő infrastruktúrával rendelkezik
- meg kell teremteni az igényes, magas színvonalú fejlesztésekhez szükséges feltételeket
- a terület fejlesztésének jövőbeli lehetőségeit a védett épületállomány befolyásolja
- a közművek rendelkezésre állnak, illetve a szükséges fejlesztések lehetősége biztosítható
- A fejlesztések tervezésénél figyelembe kell venni a domborzati adottságokat (tereprendezés)
- A terület keleti részét a D-26 jelű vízműkút védőterülete érinti
- A területen több műemlék, védett érték található.



A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A jelen javaslat célja, hogy a Premontrei Gimnázium és a hozzá kapcsolódó funkciók hosszútávon biztosítsák a tevékenységek működését és működtetését. Ennek érdekében a tervezett tevékenységi együttes teljesértékű oktatási-, hitéleti és városrészi területként illeszkedhessen a város életébe, környezetébe.

A szabályozás során figyelembe veendő fontosabb szempontok:

1. A területek flexibilis használhatóság, igények szerinti használatának lehetővé tétele
(a terület egy telekként kerül fejlesztésre)
2. A fő közlekedési irányok folytatása, kijelölése (meglévő, kialakult úthálózat figyelembe vételével)
5. A terület adottságainak megfelelő övezetek illetve paraméterek meghatározása.
(lásd: Szabályozási koncepció)

A Szabályozási Terv és a GÉSZ módosításának feltétele a Településszerkezeti Tervnek történő megfelelés. A javaslatok a hatályos Településszerkezeti Terv fogalomrendszerének és az OTÉK, illetve a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet rendelkezéseinek megfelelően javasolják a Településszerkezeti Terv módosítását.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTANDÓ ELEMEI

A településrendezési eszközök javasolt módosításai az alábbiakban foglalhatók össze:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A településszerkezeti Terv módosítása szükséges.

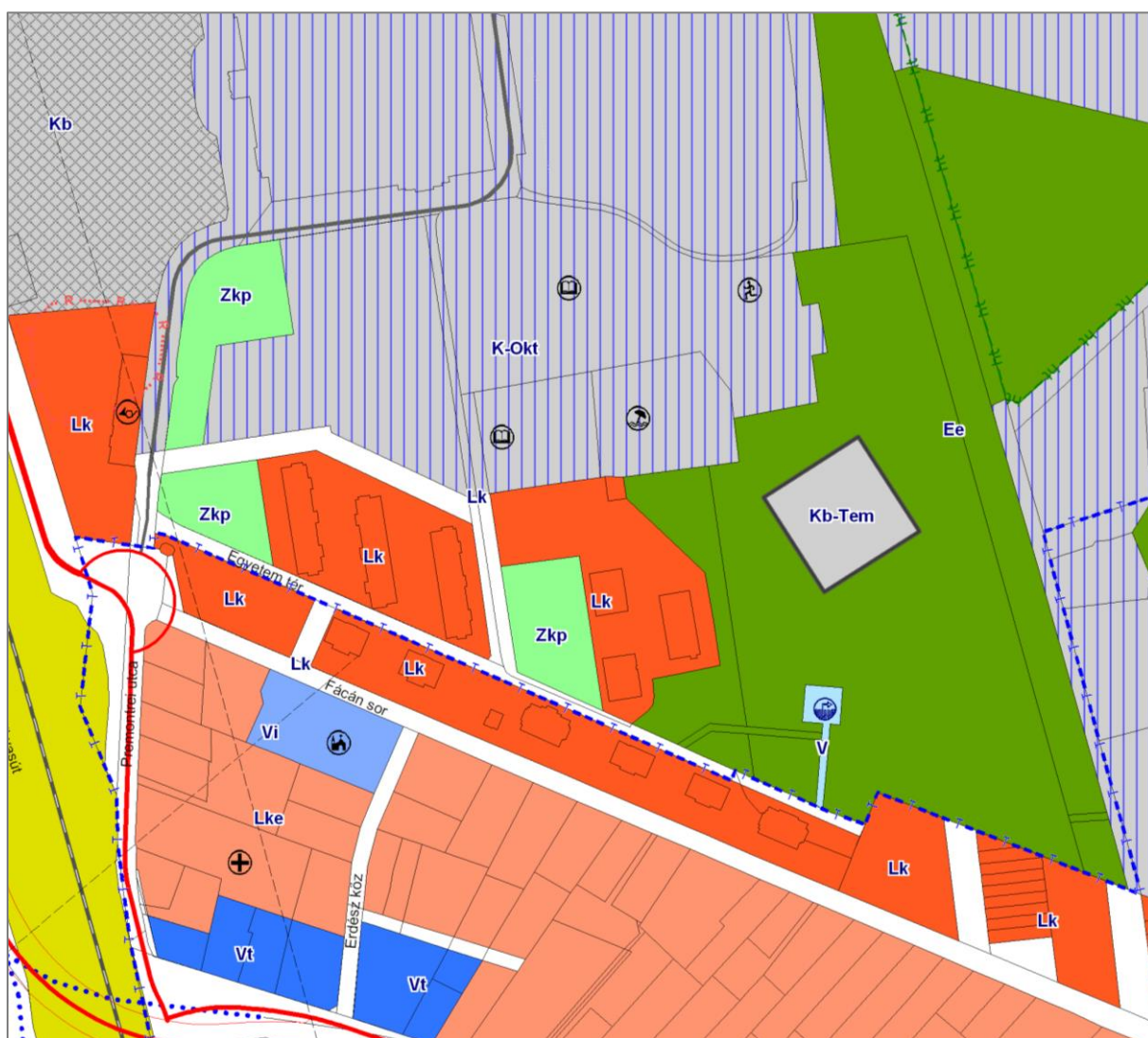
(lásd: TSZT tervezet)

GÖDÖLLŐ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Gödöllő Építési Szabályzata és Szabályozási Terve a javaslatoknak megfelelően módosul.

(lásd: Szabályozási koncepció)

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JAVASOLT KONCEPCIÓJA



A Településszerkezeti Terv koncepciója a teljes területet bemutatva

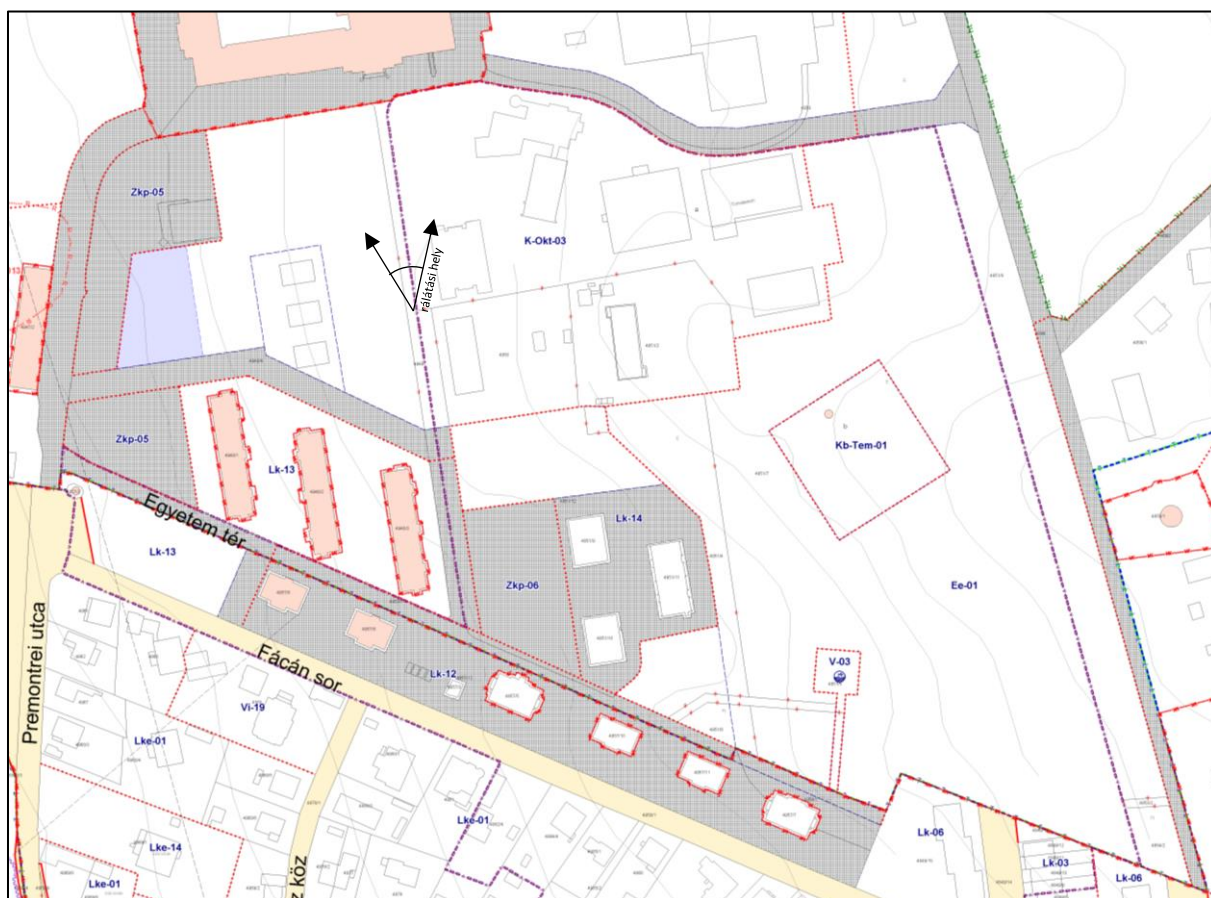
A Településszerkezeti Terv koncepciója a hatályos szabályozási terv és a területen tervezett fejlesztések összehangolásán alapul.

A bevezető út menti összefüggő zöldfelület intenzív park-sávként kíséri az utat, ugyanakkor izolálja a mögöttes területet.

A zöldterület területe összességében nem csökken.

A lakóterületek lényegében nem változnak, de a kisvárosias lakóterületnek megfelelő területen egy zöldterület kerül kialakításra.

A SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASOLT KONCEPCIÓJA



A Szabályozási Terv tervezete

JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási terület határa
 Megmaradó belterület határa
 Megszűnő belterület határa
 Tervezett belterület határa

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Tervezett szabályozási vonal
 Építési övezet, övezet határa
 Építési övezet, övezet jele
 Építési hely
 Telek kizárólag terepszint alatt beépíthető része
 Építési határvonal (előkert határvonala)
 Építési vonal
 Telek be nem építhető része
 Telek erdőterületként fenntartandó része
 Kötelező fásítás területe
 Kötelező fasor
 Zöldfelületként kialakítandó terület
 Védett fasor
 Árkád, átfjáró, áthajtó
 Vegyes használatú gépjárműút
 Gyalogút, gyalogos kapcsolat
 Szabályozási szélesség, előírt távolság (K - kialakult)
 Talaj- és környezetvédelmi terület

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közlekedési célú közterület
 Nem közlekedési célú közterület (zöldterület)
 Irányadó (javasolt) telekhatár
 Magánút
 Közhasználat céljára átadható terület
 Híd, felüljáró
 Kerékpárút
 Beültetési kötelezettségű terület határa
 Megszüntető jel
 Jelentős szintbeni gépjárműtároló határa és jele, férőhelyszáma
 Jelentős szint alatti gépjárműtároló határa és jele, férőhelyszáma

MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN ALKALMAZANDÓ KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM (jogsz. alapján pontosítandó)

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Műemlék
 Helyi védett érték
 Településkép-védelmi terület határa
 Műemléki környezet határa (tájékoztató jellegű)
 Régészeti terület határa / azonosító
 Régészeti érdekű terület határa

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Meglévő telek/hrsz
 Meglévő épület
 Érvényes szabályozási terv határa / száma
 Egyéb alaptérképi elemek

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

ORSZÁGOS TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Natura 2000 területek
 Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó terület
 Országos ökológiai hálózat - Magterület
 Országos ökológiai hálózat - Puffer terület
 Gödöllői-Dombvidék Tájvédelmi Körzet határa
 Fokozottan védett terület határa
 Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
 Védett növény élőhelye
 Erdőrezervátum területének határa
 Országos jelentőségű tájképvédelmi terület
 Országos jelentőségű védett természeti emlék (forrás)
 Egyedi tájérték

HELYI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
 Helyi jelentőségű védett természeti emlék

KÖRNYEZETVÉDELEM

- 5 éves elérési idejű ivóvízbázis "A" védőterület
 50 éves elérési idejű ivóvízbázis "B" védőterület
 Külső védőidom felszíni vetülete

KÖZLEKEDEÉS

- Autóbusz-pályaudvar
 HÉV / vasút tengelyvonala
 Szintbeni vasúti kereszteződés
 HÉV vagy vasútállomás
 Repülőtér

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

- Nagyfeszültségű (120 ill. 220kV) szabad vezeték
 Termékvezeték (Barátság kőolajvezeték)
 Nagynyomású földgázvezeték (MOL)
 Meglévő/tervezett nagynyomású földgázvezeték
 Vízműkút
 Szennyvíztisztítómű
 Villamos állomás
 Gázátadó, gázfogadó állomás
 Átjátszó állomás

EGYÉB JELEK

- Vízfelület
 Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
 Zajvédő fal

A Szabályozási Terv jelmagyarázata

AZ ÖVEZETI JELLEMZŐK JAVASOLT RENDELKEZÉSEI, MUTATÓI

LAKÓTERÜLETEK

A terület javasolt övezeti besorolásai Lk-12, Lk-13 és Lk-14 jelű építési övezetek, ahol az OTÉK alapján az építési övezetben megengedett építmények, funkciók és rendeltetési egységek elhelyezhetők.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK (PREMONTREI TERÜLETEK)

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) A beépítés feltétele egyéb övezeti előírás hiányában az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (3) Lakófunkció, lakás rendeltetési egység – egyéb övezeti előírás hiányában – nem létesíthető.
- (4) Egyéb övezeti előírás hiányában több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (5) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

a területen építményeket a kialakult állapotnak megfelelően, a fejlesztések összehangolása és a beépítések építészeti minősége érdekében a Szent István Egyetem területére vonatkozó *építészeti arculatterv* alapján kell elhelyezni, kialakítani.

...[...]

(10) A **K-Okt-03** jelű (Premontrei Rend) övezetben elhelyezhető:

- a) oktatással kapcsolatos épület, építmény,
- b) hitélettel kapcsolatos épület és rendeltetési egység, templom,
- c) oktatáshoz kapcsolódó kulturális építmény (művelődési ház, könyvtár, kiállítóterem, múzeum, stb.),
- d) sportépítmény (sportcsarnok, sportpálya, uszoda, strand stb.),
- e) oktatással kapcsolatos gazdasági építmény,
- f) park, parkerdő, egyéb zöldfelület,
- g) egészségügyi, szociális épület,
- h) szállás céljára szolgáló és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmény (kollégium, oktatók szállása, vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi építmény stb.),
- i) az övezetben elhelyezhető lakás rendeltetési egység.

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI JELLEMZŐI

Az építési övezet		Az építési telek										Az épület							
Övezeti jel (eredeti)	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	Telekhatártól mért 3 méteren belüli megengedett legnagyobb homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	Szolgálati lakás száma (db)

Beépítésre szánt területek övezetei

Lk-11	Lk-12	SZ	TFH*	-	-	kialakult		35		1,0	35	7,5	7,5	-	kialakult	övezeti előírás szerint			
Lk-11	Lk-13	SZ	TFH*	-	-	kialakult		35		1,25	35	12	12	-	kialakult	övezeti előírás szerint			
Lk-11	Lk-14	SZ	TFH*	-	-	kialakult		35		1,5	35	12,5	14	-	kialakult	övezeti előírás szerint			
Kokt-01	K-Okt-03	SZ	-	-	-	kialakult		40		2	40	12,5	-		P+F+3+T, P+F+4				

Beépítésre szánt területek övezetei

Zd-01	Zkp-05	SZ	-	-	-	-	-	1		-	60	4,5	-		-			-	
-------	--------	----	---	---	---	---	---	---	--	---	----	-----	---	--	---	--	--	---	--

TFH* a területfelhasználási egység úszótelkes területi egységére vonatkoztatva

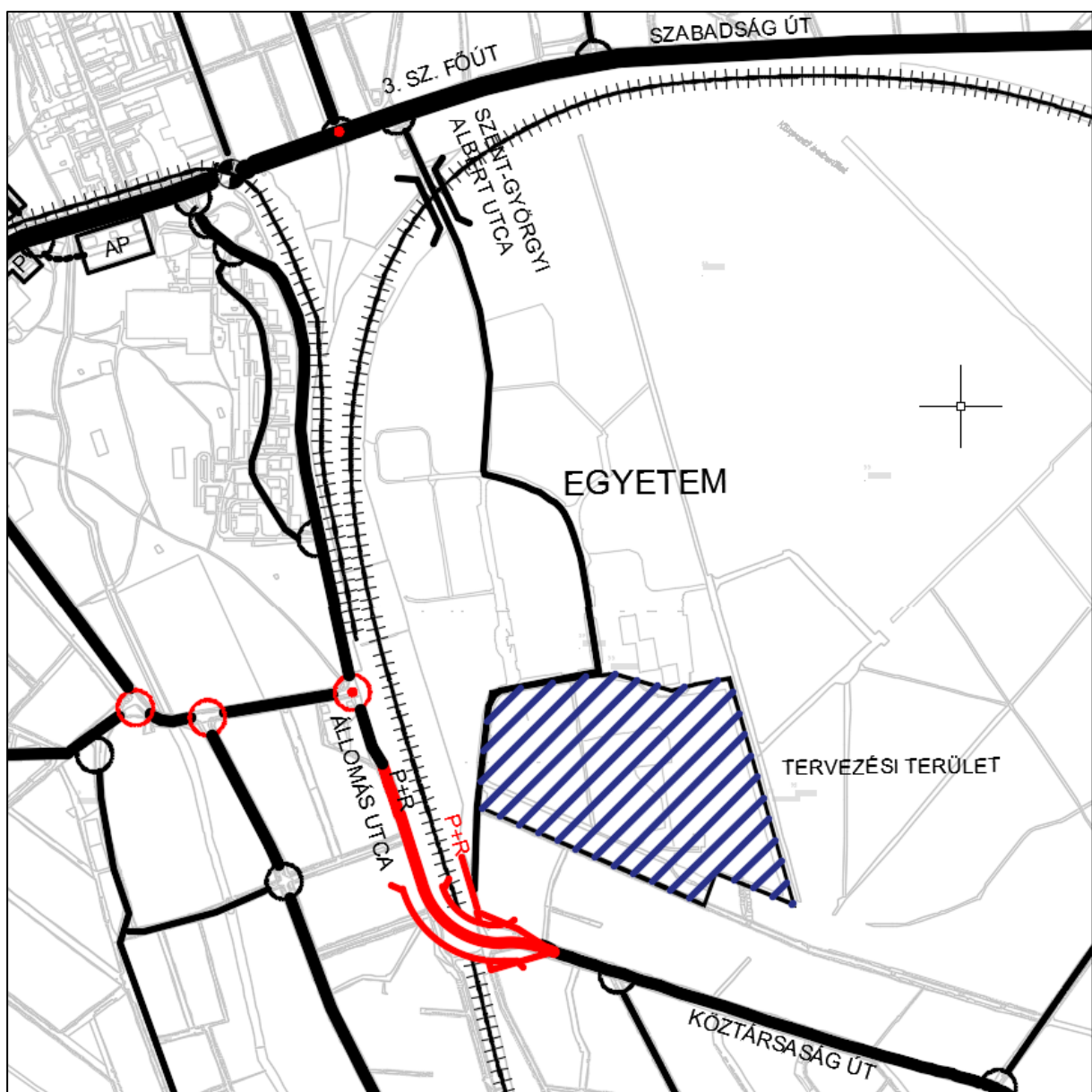
A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

KÖZLEKEDÉS

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

KÜLSŐ KÖZÚTI KAPCSOLATOK, MEGKÖZELÍTÉS

A tervezési terület Gödöllőnek az Egyetem városrészében fekszik. A várost kettévágó vasútvonalnak a délkeleti oldalán fekszik, bizonyos mértékig elvágvá a város többi részétől.

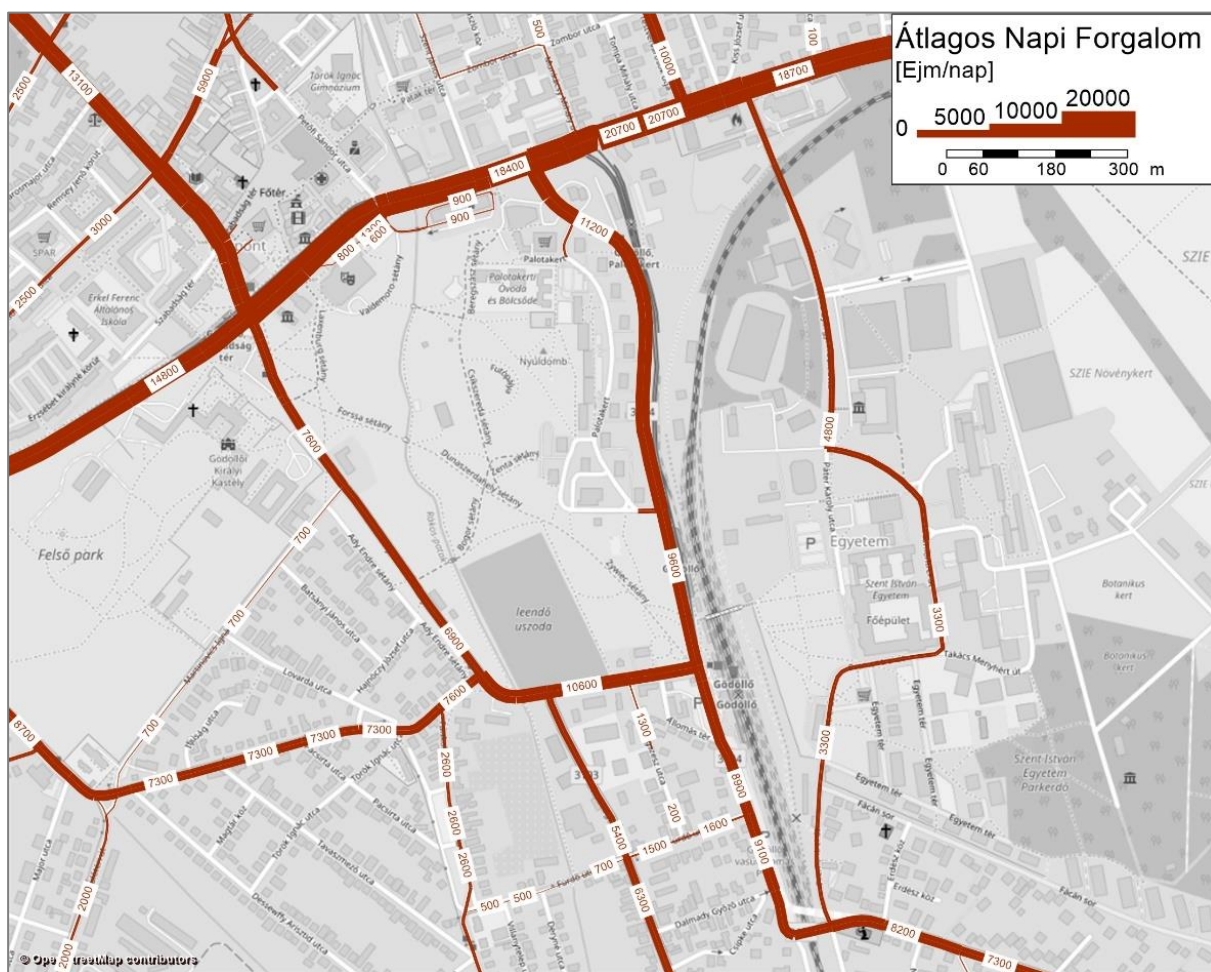


1. ábra A tervezési terület külső közúti kapcsolatai

Kevés és rossz minőségű, illetve kapacitású kapcsolattal rendelkezik a város további úthálózatával. A város felől északról és délről egyaránt az Egyetem belső úthálózatán keresztül lehet elérni a területet.

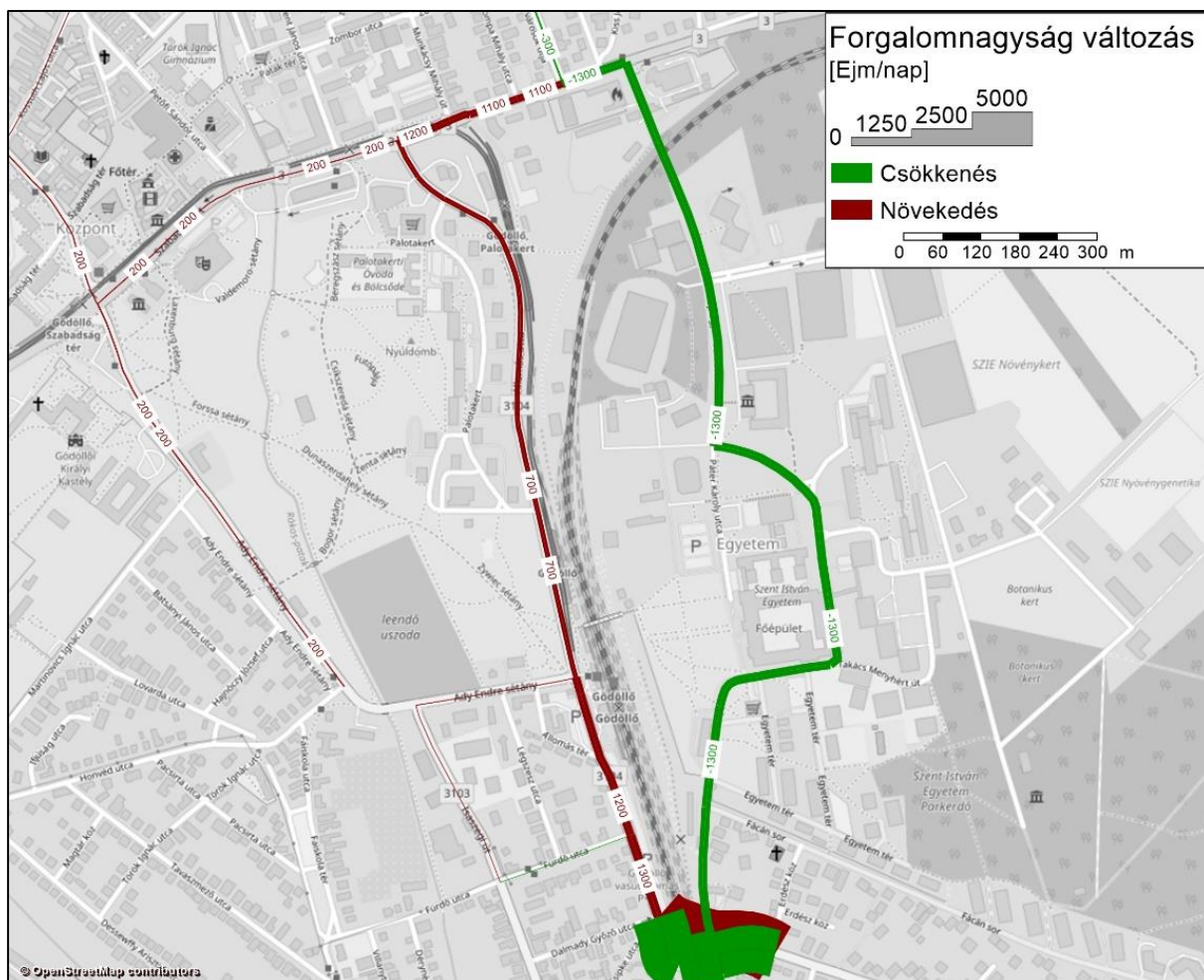
A 3. sz. főút felől északról érkezve a Szentgyörgyi Albert úton (és vasút fölötti hídon) keresztül lépünk be az Egyetem területére. Az Egyetem belső részén több derékszögű töréssel halad végig az átmenő út. Eléri az Egyetem teret, ami már a tervezési területünknek is az északi határa, majd a Premontrei utcán keresztül délen a Köztársaság úthoz csatlakozik. A Köztársaság út felől történhet a tervezési terület déli megközelítése. Mindkét irányból a megközelítés korlátozott (ld. 1. ábra):

- az északi, Egyetemen keresztül haladó út 30 km/órás sebességkorlátozott zónán halad végig és forgalomcsillapító küszöbökkel van ellátva. Így lassú és nehézkes innen a közlekedés. Az Egyetem számára sem előnyös, ha átjárnak a területén, bár ebből a szempontból a tervezési terület is része az Egyetem területének.
- A Köztársaság útján a város felől érkező forgalom egy vasúti átjárón keresztül kell haladjon, amely a nagy vasúti forgalom miatt sokat van zárva. Emiatt a vasúton túl lakók gyakran inkább az Egyetem területén való végighaladást választják, mint a sorompónál való várakozást.



2. ábra A jelenlegi forgalmi állapot (Ejm/nap)

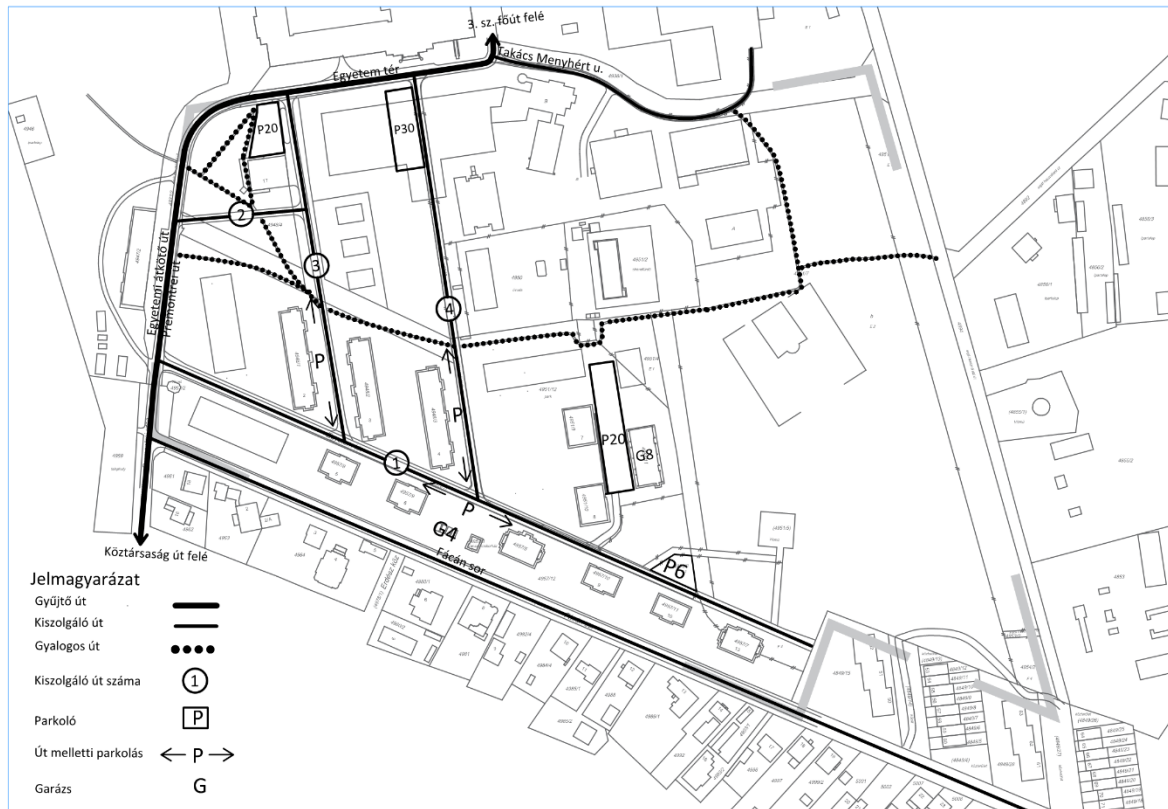
Az említett vasúti átjáró helyén megkezdődött egy vasúti felüljáró építése, ami a fent részletezett viszonyokat át fogja rendezni. A következő ábrákon bemutatjuk a jelenlegi, a felüljáró utáni és a két állapot között várható forgalmi átrendeződés állapotát. Azt láthatjuk, hogy az egyetemi átmenő úton csökkenni fog a forgalom napi 1300 Ejmű-vel, amelyből a legtöbbet az Állomási út (700 Ejmű) és az Ady Endre sétány (200 Ejmű) fog átvenni (ld. 2., 3. ábra).



3. ábra A vasúti felüljáró forgalmi hatása (barna: forgalom növekedés (zöld: forgalom csökkenés (Ejmű/nap)

BELSŐ ÚTHÁLÓZAT ÉS PARKOLÁS

A tervezési területet északon az Egyetem tér és a Takács Menyhért út, keleten a Botanikus kert mellett húzódó saját használatú út, délen a Fácán sor, nyugaton a Premontrei u. és az Egyetem tér határolja. A belső feltárási utcákat azonos módon Egyetem térnek nevezik, melyek észak-déli és kelet-nyugati vonalvezetéssel felosztják a területet és elérhetővé teszik a területen lévő gimnáziumot, óvodát, élelmiszer boltot és lakóépületeket. Az azonosíthatóság érdekében ezeket az utcákat számozzuk (ld. Helyszínrajz). Ezekről az utcákról nyílnak a létesítmények parkolói.



4. ábra A tervezési terület belső közlekedési hálózata

Parkolók és kapacitásuk:

- | | |
|---|-----|
| 1. Gimnázium keleti oldal, a 4. út északi végén | P30 |
| 2. Élelmiszer bolt előtt, a 3. út északi végén | P20 |

A területen egyéb jelentős kiépített parkoló nincs általában az utcák szélén, vagy a padkán, párhuzamosan parkolnak a járművek. Ilyen szakaszok találhatók a lakóépületek közelében:

- 1. út déli oldala
- 3. út déli szakasza
- 4. út déli szakasza

A területen zártsága miatt nincsenek parkolási feszültségek, de nem tekinthető a parkolási kérdés megoldottnak. Sok utcában a burkolatlan padkán állnak a járművek.



5. ábra Az utca melletti rendezetlen parkolás

A terület út és gyalogút hálózatának az állapota közepes, egyes helyeken rossz. Ha a mai elvárások szerint fel lehet újítani, akkor a teljes rendszert át kellene gondolni a mai gépjármű használat és szabályozási feltételeknek megfelelően. A felújítások során a parkoló járművek kulturált elhelyezése miatt újabb burkolt (vagy gyephézagos burkolatú) felületek építését javasoljuk akár a jelenlegi padkák igénybevételével, más esetekben tömbszerű elhelyezésben.



6. ábra A legrosszabb állapotban lévő 1sz. utca

FORGALMI VISZONYOK

Vizsgálatot végeztünk az Egyetem körzetében, az Egyetemi tér területén kialakításra kerülő 120 lakást tartalmazó területi fejlesztés forgalmi hatásának vizsgálatára.

A FEJLESZTÉS LEKÉPEZÉSE A MODELLBEN

Mivel a vizsgált fejlesztés területhasználata, forgalmi jellemzői merőben eltérő az azt területileg fedő egyetemi körzet jellemzőitől, ezért szükségesnek ítéltük egy új forgalmi körzet létrehozását.

A körzetet a fejlesztéshez kapcsolódó úthálózati elemekkel az alábbi ábrán jelölt módon, és helyeken kötöttük össze.



7. ábra, A fejlesztett terület kialakítása (balra) és leképezése a modellben.

A forgalmi igényeket a kialakított 3 konnektoron egyenletesen jelenítjük meg.

A forgalmi igények abszolút értékét a csúcsóra vetítve a következőképpen becsültük:

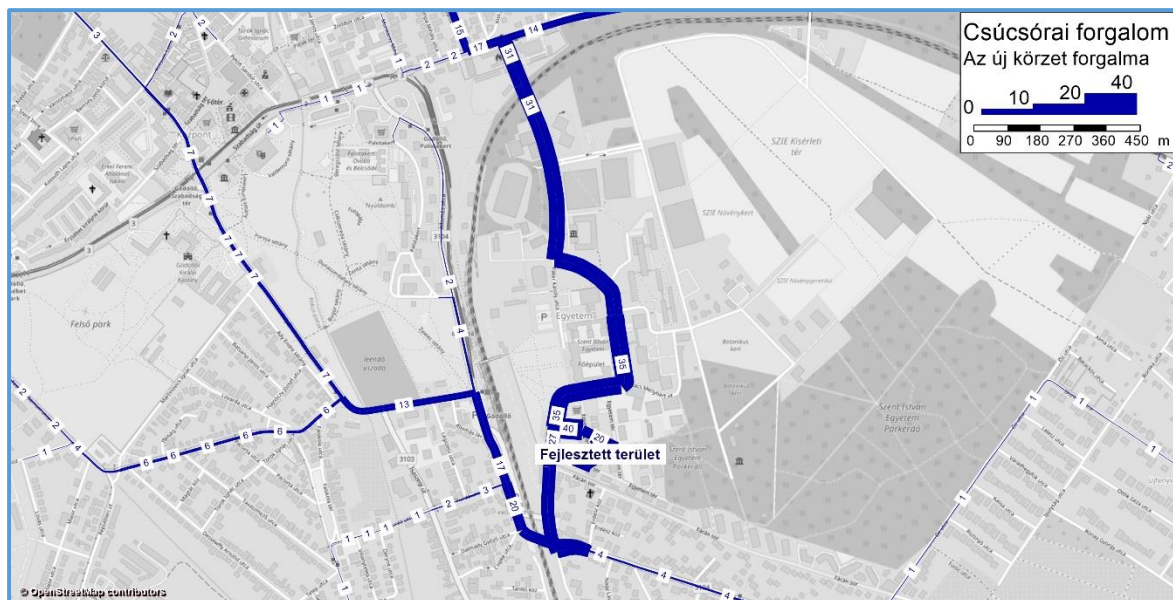
A 3 épületben összesen 120 lakást alakítanak ki. A tervezés szempontjából kritikus reggeli csúcsidőben feltételeztük, hogy minden második lakásból indulnak el 1-1 autóval, tehát az óras keltett forgalom 60 jármű. Emellett kisebb mértékű érkező forgalom is valószínűsíthető, ezt 24 jármű/óra értékre becsültük.

A forgalom eloszlásának becsléséhez a Fácán sortól délre elterülő terület forgalmi igényeit vettük alapul.

FORGALMI VIZSGÁLATOK

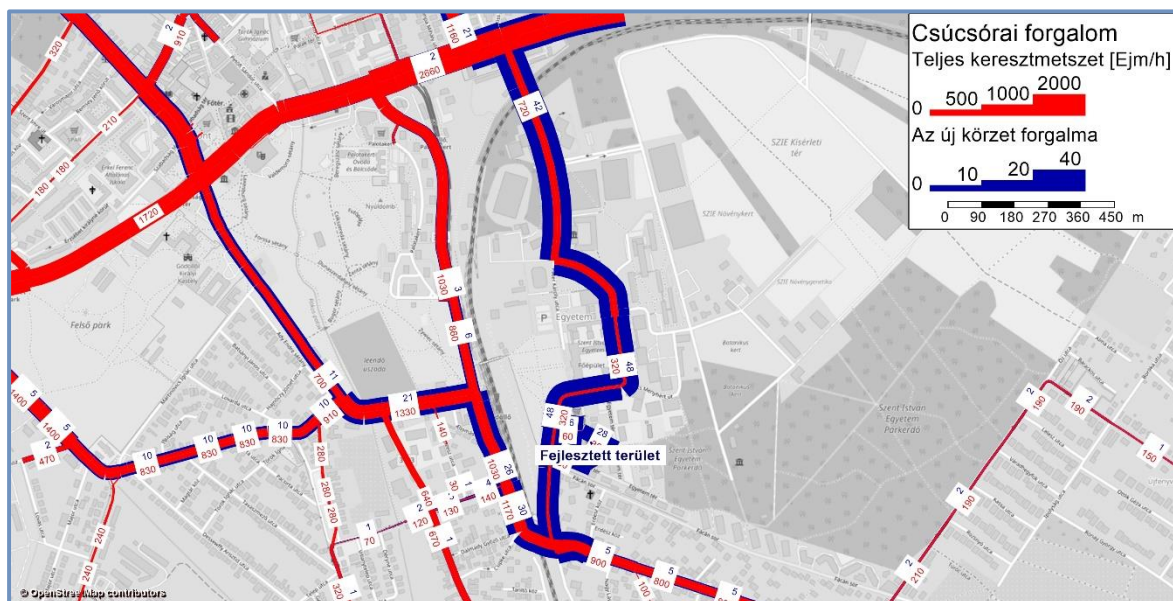
A vizsgálatokat a 2022. év forgalmi igényei mellett, és a 0. ütem fejlesztéseit (külön szintű vasúti csomópont, stb.) tartalmazó közúthálózat mellett végeztük el.

A feltételezéseink alapján a kialakuló egyirányú (induló) csúcsidei személygépkocsi forgalmat a következő forgalomáramlási ábra szemlélteti.



8. ábra, A fejlesztett területről induló egyirányú csúcsórai forgalom. [Ejm/h]

Látható, hogy a fejlesztett területről induló személygépkocsik nagyságrendileg 40Ejmű/óra forgalmat generálnak. Az alábbi ábrán a teljes keresztmetszeti forgalmakat, és a kialakított körzet Kétirányú forgalmát vetjük össze.



9. ábra, A fejlesztett körzet Kétirányú csúcsórai forgalma és a teljes forgalom [Ejm/h]

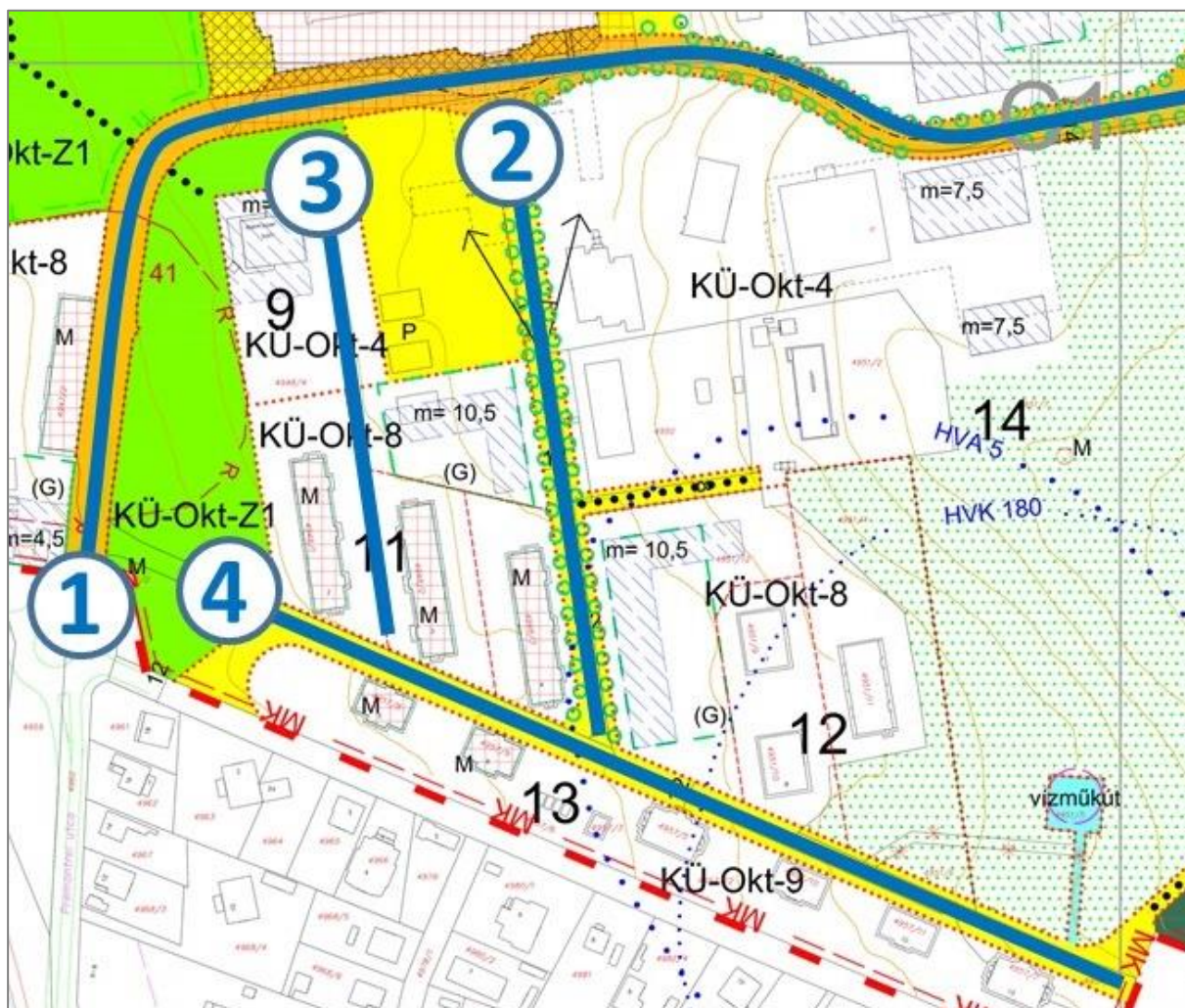
HÉV KÖZLEKEDÉS

A HÉV jelentős szereppel bír Gödöllő belső és helyközi tömegközlekedési ellátásában. A HÉV végállomástól a Premontrei Gimnázium 400 m-re van, ami elfogadható gyaloglási távolság. Mivel a gimnáziumi hallgatók egy része Gödöllőn kívülről érkezik, de a HÉV kapcsolatot jelent a városközponttal és az autóbusz pályaudvarral is, ezért nagy a jelentősége a terület tömegközlekedési ellátásában. Ugyanilyen összefüggésben használják a területen dolgozók és lakók is. A HÉV járatsűrűsége csúcsidőben 15 perc. A HÉV menetideje az Örs vezér térig: 47 perc.

Vasúti közlekedés

A vasútnak a terület szempontjából a vidéki és budapesti relációban van szerepe. Az elővárosi ütemes menetrend bevezetése óta a HÉV-vel is felvette a versenyt. A menetideje (41-52 perc) hasonló Budapest Keleti pályaudvarig, mint a HÉV-nek az Örs vezér térig.

A JELENLEGI PARKOLÁS VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATA



A területet feltáró utak a terület hatályos szabályozási tervén

A terület feltárása és a „közterületi” parkolás lényegében néhány útvonalra szerveződik. A területet átvágó 2. jelű és 3. jelű utcákra szerveződik a kiszolgáló forgalom többsége.

- A fő feltáró út az egyetem területét átmetsző tört-vonalú út (a vázlaton 1. jelű út).
- A Premontrei Gimnázium előtti burkolt parkoló és az utca mentén (az óvoda előtt) kialakított merőleges parkolók jellemzően az óvoda forgalmát szolgálják ki. Az óvoda utáni szakaszon csak alakók parkolhatnak a szegély mentén (a vázlaton 2. jelű út).
- Az ABC megfelelően méretezett burkolt parkolója közvetlenül az egyetemi feltáró útra szerveződik. A ABC mögötti – egyben az ABC teherbejáratát is feltáró út mentén már megjelenik a parkolás. (a vázlaton 3. jelű út). A 2. és 3. út között helyezkedik el a garázssor.
- A déli feltáró út keskeny burkolata mentén párhuzamosa parkolás a jellemző, részben a járdán, illetve zöldsávon, de a keleti végén kialakult egy merőleges parkoló is (a vázlaton 4. jelű út).

Képek a területről | 1. útszakasz



A SZIE és a Premontrei Gimnázium épületei a feltáró út két oldalás



A SZIE épületei a feltáró út két oldalás



A Premontrei Gimnázium épületei



A vegyes funkciójú épület az út nyugati oldalán



A vegyes funkciójú épület az út nyugati oldalán

Képek a terület Képek a területről | 2. útszakasz



Burkolt parkoló a Premontrei Gimnázium előtt



Burkolt parkoló a Premontrei Gimnázium előtt



Burkolt parkoló a Premontrei Gimnázium előtt



Parkoló az óvoda előtt



Parkoló az óvoda előtt



Parkolás a védett lakóépületek előtt

Képek a területről | 3. útszakasz



Parkolás a zöldfelületeken az ABC és az óvoda között



Parkolás a zöldfelületeken az ABC és az óvoda között



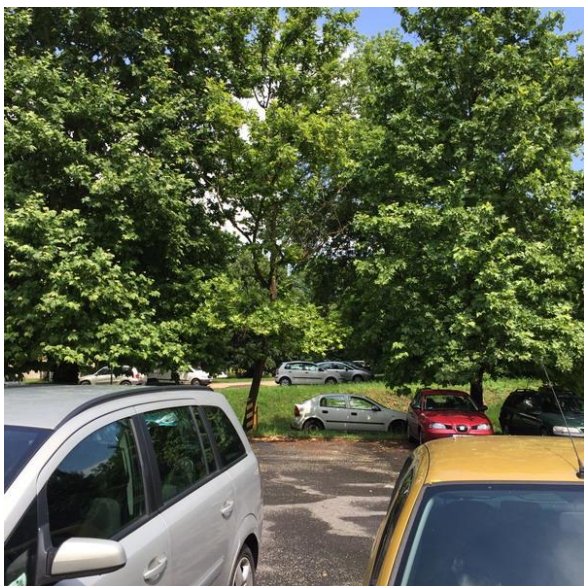
Parkolás a zöldfelületeken az ABC és az óvoda között



Parkolás a zöldfelületeken az ABC mögött



Parkolás az ABC mellett



Parkolás az ABC mellett és a zöldfelületeken



Parkolás műemlék épületek között

Képek a területről | 4. útszakasz



Parkolás a déli feltáró út keleti végénél



Útburkolat és járda (déli feltáró út keleti vége)



Parkolás a déli feltáró út mentén



Parkolás az Egyetem tér déli oldalán

Képek a területről | 5. útszakasz



Kiszolgáló út



Kiszolgáló út

A terület egyik fontos kérdése a parkolás. Mivel távlatilag a terület használati módja meg fog változni, számos funkció várhatóan meg fog szűnni, illetve át fog alakulni. A tervezett – jellemzően az oktatáshoz és a hitéléthez kapcsolódó – új funkciók (templom, oktatás, hitélet, uszoda, kollégium és néhány vegyes rendeltetésű, szolgáltatásokat, kereskedelmet, irodákat és lakásokat magában foglaló épület) parkolási igénye telken belül, épület alatt lesz biztosítható. Ugyanakkor a meglévő lakások parkolási igényeit is biztosítani kell.

A területen jelenleg ~290 parkolási lehetőség van (a Premontrei Gimnázium telkén kívül). Ezek közül a kiépített parkolók aránya alacsony és minőségük is kedvezőtlen. A kiszolgáló utak mentén merőleges parkolókból és a szegély mentén elhelyezett járművek becsült száma ~110 parkoló. A mintegy 169 lakás parkolási igénye 169 Ph. A lakóépületek közelében meglévő, illetve kialakítható felszíni parkolók becsült száma ~150 parkolási lehetőség, vagyis ~20 Ph hiány mutatkozik.

A területen a lakók parkolási lehetősége – a különidejűséget is figyelembe véve – biztosítottnak tekinthető, de nem megoldott. Merőleges parkolók kialakításával a parkolási igény biztosítható. Ugyanakkor a terület középső részén a Premontrei Gimnázium együttesének reggeli feltöltését biztosító legalább 60, legfeljebb 120 férőhelyes központi parkoló és parkolólemez kialakítása várható (előzetes információk szerint a fejlesztő azt tervezi, hogy a lakók hiányzó előírt parkolási lehetőségét a területen kiépülő új parkolóban biztosítja).

Mivel a lakóépület lakásainak gépkocsi ellátottsága valószínűleg nem éri el a teljes 100%-ot, a valós igények területileg a kiszolgáló útjai mentén – a meglévő, illetve a távlatilag korszerűsítendő parkolókból – biztosíthatók.

PARKOLÁSI MÉRLEG ADATOK 1. TÁVLATI FUNKCIÓK SZERINTI RÉSZLETEZÉS

Épület jele	Funkció	bruttó beépített alapterület	szintszám		bruttó szint-terület	kapacitás egyéb jellemzők megjegyzések	uszoda, sp. szabadidő	kollégium	hitélet, templom	óvoda, oktatás	egész-ségügy	szociális	lakás	iroda	ker. vend. szolg.	egyéb	parkoló, garázs	Össz. brt. szint-terület
		m ²		db	m ²		1Ph/5 fh	1Ph/szoba	1Ph/50m ² főhelyiség	1Ph/20m ² tanterem	1Ph/20m ² huzamos	1Ph/20m ² főhelyiség	1Ph lakás	1Ph/20m ² főhelyiség	1Ph/20m ²	1Ph/20m ² huzamos	db	m ²
A	uszoda, kollégium	1 640	PF1T	3,5	5 740	15 sz. (30 fh)	saját	15									15	5740
B	templom	1 200	F	1,0	1 200	600 fh			24								24	1200
	fogadó épület (porta)	150	PFT	2,5	375				belső		belső	belső				5	5	375
C	vegyes rendeltetés	1 000	PF2T	4,5	4 500								30	15	10		55	4500
D	vegyes rendeltetés	1 000	PF2T	4,5	4 500								30	15	10		55	4500
E	vegyes rendeltetés	1 000	PF2T	4,5	4 500								30	15	10		55	4500
F	óvoda	450	F	1,0	450	5 csoport				5							5	450
G	Premontrei Gimnázium																0	
G1	központi épület	1 250	PF2T	3,0	3 750				25					10			35	3750
G2	oktatási épület 1.	750	PF2T	3,0	2 250	25 tant.				50							50	2250
G3	oktatási épület 2.	1 250	PF2T	2,5	3 125												0	3125
G4	tornaterem 1.	1 100	FG	1,2	1 265	tornaterem	saját										0	1265
G5	tornaterem 2.	550	F	1,0	550		saját										0	550
	Premontrei összesen				32 205			15	49	55	0	0	90	55	30	5	299	32 205
L1-M	lakóépület (M) 1	670	PF2	4,0	2 680	lakás+tároló							27				27	2680
L2-M	lakóépület (M) 2	670	PF2	4,0	2 680	lakás+tároló							27				27	2680
L3-M	lakóépület (M) 3	670	PF2	4,0	2 680	lakás+tároló							27				27	2680
L4-M	lakóépület (M) 4	240	PF1	3,0	720	lakás+tároló							6				6	720
L5-M	lakóépület (M) 5	240	PF1	3,0	720	lakás+tároló							6				6	720
L6	lakóépület 6	280	PF1	3,0	840	lakás+tároló							6				6	840
L7	lakóépület 7	210	PF1	3,0	630	lakás+tároló							8				8	630
L8	lakóépület 8	210	PF1	3,0	630	lakás+tároló							8				8	630
L9	lakóépület 9	280	PF1	3,0	840	lakás+tároló							6				6	840
L10	lakóépület 10	325	PF2	4,0	1 300	lakás+tároló							12				12	1300
L11	lakóépület 11	325	PF2	4,0	1 300	lakás+tároló							12				12	1300
L12	lakóépület 12	450	F2	3,0	1 350	lakás+tároló							24				24	1350
TR	transzformátorház	40	F	1,0	40	trafóház							0				0	40
VM	vízgépház (M)	40	F	1,0	40	üres (védett)							0				0	40
	Egyéb összesen				16 450			0	0	0	0	0	169	0	0	0	169	16 450
	MINDÖSSZESEN	15 990	0		48 655			15	49	55	0	0	259	55	30	5	468	48 655

PARKOLÁSI MÉRLEG ADATOK 2. TÁVLATI FUNKCIÓK SZERINTI ÖSSZESÍTÉS

Épület jele	Funkció	br. beépített alap-terület	szintszám		bruttó szintterület	kapacitás	Összes bruttó szintterület	OTÉK szerint parkoló igény	Biztosított parkolók száma	megjegyzés
		m ²		db	m ²		m ²	db/	db	
A	uszoda, kollégium	1 640	PF1T	3,5	5 740	15 sz. (30 fh)	5740	15		
B	templom	1 200	F	1,0	1 200	600 fh	1200	24	44	600 fő
	fogadó épület (porta)	150	PFT	2,5	375		375	5		felszínen +központi parkolóban
C	vegyes rendeltetés	1 000	PF2T	4,5	4 500		4500	55	55	felszínen +központi parkolóban
D	vegyes rendeltetés	1 000	PF2T	4,5	4 500		4500	55	55	épületben +felszínen
E	vegyes rendeltetés	1 000	PF2T	4,5	4 500		4500	55	55	épületben +felszínen
F	óvoda	450	F	1,0	450	5 csoport	450	5	5	felszínen +központi parkolóban
G	Premontrei Gimnázium épületei									
G1	központi épület	1 250	PF2T	3,0	3 750		3750	35		
G2	oktatási épület 1.	750	PF2T	3,0	2 250	25 tant.	2250			
G3	oktatási épület 2.	1 250	PF2T	2,5	3 125		3125	50	85	telken belül +felszínen (szegély mentén)
G4	tornaterem 1.	1 100	FG	1,2	1 265	tornaterem	1265			+központi parkoló
G5	tornaterem 2.	550	F	1,0	550		550			
	Premontrei összesen				32 205		32 205	299	299	központi parkoló: 60-120Ph
L1-M	lakóépület (M) 1	670	PF2	4,0	2 680	lakás+tároló	2680	27	27	felszínen +központi parkolóban
L2-M	lakóépület (M) 2	670	PF2	4,0	2 680	lakás+tároló	2680	27	27	felszínen +központi parkolóban
L3-M	lakóépület (M) 3	670	PF2	4,0	2 680	lakás+tároló	2680	27	27	felszínen +központi parkolóban
L4-M	lakóépület (M) 4	240	PF1	3,0	720	lakás+tároló	720	6	6	felszínen (szegély mentén)
L5-M	lakóépület (M) 5	240	PF1	3,0	720	lakás+tároló	720	6	6	felszínen (szegély mentén)
L6	lakóépület 6	280	PF1	3,0	840	lakás+tároló	840	6	6	felszínen (szegély mentén)
L7	lakóépület 7	210	PF1	3,0	630	lakás+tároló	630	8	8	felszínen (szegély mentén)
L8	lakóépület 8	210	PF1	3,0	630	lakás+tároló	630	8	8	felszínen (szegély mentén)
L9	lakóépület 9	280	PF1	3,0	840	lakás+tároló	840	6	6	felszínen (szegély mentén)
L10	lakóépület 10	325	PF2	4,0	1 300	lakás+tároló	1300	12	12	felszínen (szegély mentén)
L11	lakóépület 11	325	PF2	4,0	1 300	lakás+tároló	1300	12	12	felszínen (szegély mentén)
L12	lakóépület 12	450	F2	3,0	1 350	lakás+tároló	1350	24	24	felszínen (szegély mentén)
TR	transzformátorház	40	F	1,0	40	trafóház	40	0	0	
VM	vízgépház (M)	40	F	1,0	40	üres (védett)	40	0	0	
	Lakóépületek összesen				16 450		16 450	169	169	
	MINDÖSSZESEN	15 990	0	75	80 860		48 655	468	468	MEGFELEL

A távlatilag bontásra tervezett épületek adatai

Épület jele	Funkció	bruttó beépített alapterület	szintszám		bruttó szintterület	kapacitás	parkoló, garázs	Összes bruttó szintterület
		m ²		db	m ²		db	m ²
								0
B1	bontandó ABC	390	F	1,0	390	kiskereskedelem	10	390
B1	bontandó garázsok 1	150	F	1,0	150	garázsok	10	150
B2	bontandó garázsok 2	150	F	1,0	150	garázsok	10	150
B3	bontandó garázsok 3	150	F	1,0	150	garázsok	10	150
B4	bontandó garázsok 4	50	F	1,0	50	garázs-tárolók (4db)	4	50
ÖSSZESEN		-890			-890		-44	-890

A bontásra tervezett épületek adatait az összesítő parkolási mérleg nem tartalmazza.

A JELENLEGI PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK



A parkolási lehetőségek városrendezési vizsgálata

Megállapítható, hogy a területen összesen ~289 parkolási lehetőség van, melyek közül ~189 Ph parkolóban, szegély menti parkolóban, egyik kerékkel a járdán biztosított.

A területen 38 garázs, tároló található (megszüntetésre tervezett), legalább 20 gépkocsi a zöldfelületen parkol. **A jelenlegi állapotban a figyelembe vehető összes parkolási lehetőség: 189 Ph, a telken belüli parkolókon túlmenően.**

KÖZMŰFEJLESZTÉS

KÖZMŰ- ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI VIZSGÁLATOK

Gödöllői Premontrei Gimnázium és Egyházzenei Szakgimnázium és Kollégium területe és környezete a SZIE városrész déli részén helyezkedik el. A városrész történelmi múlttal rendelkező beépített területe. A terület és térségének közműellátását is régebben építették, a terület ellátására a teljes közműellátás biztosított. A teljes közműellátásra a közüzemű vízellátás, szennyvíz és csapadékvíz elvezetés, valamint a villamosenergia és a földgázellátás áll rendelkezésre, továbbá az igény szerint kielégített az elektronikus hírközlés is. A területen üzemelő közműhálózatok a város egységes közműhálózati rendszereihez tartoznak, annak részét képezik. A közhálózatok a vizsgált Premontrei Gimnázium és környezetét határoló úthálózat alatt haladnak. A telken belüli belső elosztóhálózatok az épületek közötti belső feltáró utak alatt haladnak. A területnek vannak közművekkel összefüggő természeti adottságai, a hidrogeológiai érintettség és a változatos topográfia. A terület kelet-nyugat irányú lejtése meghaladja a 20 m-t, ez a szintkülönbség a csapadékvíz elvezetésénél különös figyelmet igényel.

VÍZIKÖZMŰVEK

VÍZELLÁTÁS

A településen és benne a vizsgált terület térségének is a közüzemű vezetékes ivóvízellátását a DMRV Zrt. biztosítja. A város ellátása a váci központú szolgáltató bal-parti vízellátási rendszeréhez tartozik. Az ellátás alapbázis szempontjából két oldalról történik, az egyik a DMRV városi kútjai által kitermelt vízmennyiség, a másik pedig a Regionális Vízműtől átvett víz. A város Déli-vízbázisához tartozó 25. számú kút hidrogeológiai „B” védőterülete érinti a vizsgált területet, az lefedi a Perjelség területét. A 123/1997 (VII. 18.) kormányrendelet „B” védőterületre vonatkozó előírásait figyelembe kell venni. A vizsgált terület déli szélén van a Déli-vízbázis 26./M kútja, amely figyelő kútként fenntartott.

A regionális alapellátó hálózati rendszer körvezetéként üzemel, amelyen térszíni- és magas tározók, valamint gépházak üzemelnek, a rendszer egyik fő eleme a legmagasabban elhelyezkedő Gödöllői regionális tározó, amely az egész regionális rendszer ellen nyomó tározója (túlfolyószintje 265,32 mB.f.). A vizsgált terület körzetében a hálózati víznyomást szintén ennek a tározónak vízszintje határozza meg, a tározó mérete és jó biztonságú kiépítettsége a körzetben megfelelő színvonalú vízellátást biztosít. A terület vízellátása az Alsó-park felől épült ki, a területet az Egyetem téri NÁ 100-as paraméterű vezetéke éri el, a bekötés is erről a hálózatról megoldott. A térségbe fekvő egyetemi épületek ellátására a Fácán soron haladó NÁ 150-es vezeték szállítja a vizet, amelynek nyomvonalára keresztül is halad a területen.

A terület körzetében üzemelő hálózat zömmel körvezetékes kiépítettségű, amely az ellátás biztonsága érdekében kedvező, de a vezetékek anyaga jellemzően ac, amely ma már korszerűnek nem tekinthető. A kiépített vízelosztó hálózatra a tűzcsapokat az előírásoknak megfelelően elhelyezték, biztosítva ezzel a szükséges tűzivíz leletét.

SZENNYVÍZELVEZETÉS

Gödöllőn elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna-hálózat üzemel. A csatornahálózattal összegyűjtött szennyvizeket a város déli részén, a Rákos-patak mellett megépített szennyvíztisztító-telepen tisztítják meg, a tisztított szennyvizek befogadója a Rákos-patak. A szennyvízgyűjtő hálózat és a szennyvíztisztító telep kezelője a DMRV Zrt.

A vizsgált terület körzetében a szennyvízcsatorna hálózat kiépült. A terület topográfiai adottsága lehetővé teszi a szennyvizek területen belüli gravitációs összegyűjtését, amelynek közhálózati csatlakozását a Fácán soron haladó gyűjtőcsatornához építették ki. A Fácán soron haladó csatorna szállítja tovább a hálózati rendszeren keresztül szennyvizeket a tisztító telepig.

FELSZÍNI ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

Gödöllő csapadékvizeinek befogadója a Rákos-patak, amely a csapadékvizek továbbszállítását a végbefogadó Dunáig szállítja a vizeket. A vizsgált terület topográfiai adottsága, hogy a csapadékvizek a kiemelt szegélyű utak és a szegély mellett futó folyókák-árkok nyomvonalán leszalad a területről. Az így nyílt árkos vízelvezetésű területről lefutó vizeket az Egyetem téri nyílt árok, majd zárt csapadékcatorna fogadja be és szállítja tovább a városi gyűjtő hálózaton keresztül a Rákos-patakig.

ENERGIAELLÁTÁS

VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

A Gödöllő, benne a vizsgált terület villamosenergia ellátását is az ELMű Hálózati Kft Zrt biztosítja. A település villamosenergia ellátásának bázisa a Gödöllői 132/22 kV-os alállomás. Az alállomásról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják Gödöllő fogyasztói transzformátor állomásait. A területet a terület keleti oldalán határoló úton és a Fácán soron éri el a 22 kV-os hálózat kiépített, oszlopokra helyezett nyomvonala. A terület ellátása az Egyetem téren elhelyezett transzformátor állomásról megoldott, amelynek a bekötése a Fácán soron haladó vezetékről kiépített. A fogyasztói transzformátor állomásról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat a közterületen jellemzően oszlopokra szerelten, légkábeles vagy szabadvezetékes formában került kivitelezésre, a vizsgált területen belül a kiépítése már földkábelbe fektetéssel megoldott.

A vizsgált terület tágabb környezetében a közvilágítás a kifesztésű elosztóhálózat tartóoszlopokra szerelt lámpafejekkel történik, de a vizsgált területen belül már önálló lámpatestek biztosítják a feltáró utak megvilágítását, amelynek a táphálózata is földalatti elhelyezésű.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A város földgázellátásának egyetemes szolgáltatója a NKM Zrt, a település hálózatát a MET Magyarország Zrt. üzemelteti. A földgázellátás bázisa a városi gázfogadó és nyomáscsökkentő állomás, amelyről az elosztás középnyomású hálózattal épült ki. A középnyomású elosztóhálózat a vizsgált területet több irányból is eléri, a területet keleti, északi és déli irányban határoló közúton is halad elosztóhálózati nyomvonal. A vizsgált terület bekötése a Takács Menyhért út felől épült ki. A gázbekötés középnyomású hálózatról megoldott, a fogyasztók közvetlen ellátásához szükséges kisnyomású gáz előállítás egyedi, telken belül üzemelő házi nyomásszabályozóval biztosított.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Gödöllő vezetékes elektronikus távközlési ellátását jelenleg az Invitel Zrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 34-es körzetszámú Gödöllő primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa, amelyről a gödöllői igénylők 28-as körzetszámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A minőségű műsorelosztást a DIGI Zrt. biztosítja. A kiépített vezetékes hírközlési (távközlési és műsorelosztási) hálózatok a vizsgált terület tágabb térségében a közutakon, jellemzően föld feletti, de a vizsgált területen belül ma már földalatti elhelyezésűek.

VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A hírközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli szolgáltatás rendelkezésre állása. Ennek a vizsgált területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezetékek nélküli táv- (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A tervezési területen közcélú vezetékek nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, de nem tiltott.

KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A vizsgált terület jelenleg beépítetlen részén új épületek elhelyezését tervezik. Az intézményi, szolgáltatási és lakó funkciójú épületek beruházásának megvalósításához a terület előkészítése elindult. Előzetesen a beruházással érintett területet meglévő közművek nem érintik. Érintettség legfeljebb belső elosztóhálózati szakaszként fordulhat elő, amelynek felszámolása, kiváltása az építés során megoldható. A terület változatos topográfiai adottsága, erős nyugati irányú lejtése az épületek teraszos elhelyezését teszi szükségessé, amely jelentős tereprendezést tesz szükségessé. A tereprendezési munkát célszerű összekötni a terület vízrendezésének a megoldásával, mivel jelenleg a természetes gravitáció hatására folyik le a víz a területről az utak menti folyókákban és nyílt árkokban. Ezek szállítóképessége korlátozott.

A terület megengedett új beépítésének használatához, gazdaságos fenntarthatóságához, a környezet védelmére, a komfort igény kielégítéséhez és a már hatályos előírásoknak is megfelelően a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátáshoz az új épületek számára is biztosítani kell a vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást. A tervezett új épületek helyszínének környezetében jelenleg közműellátó hálózat nem üzemel.

A területen elhelyezésre tervezett épületek teljes közműellátásának a biztosítására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

vízigény	szennyvíz	vill energ	term igény	földgáz igény
m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW	nm ³ /h
200	200	2000	2400	333

A közműhálózat építést a távlati igények kielégítésére alkalmasan kell megvalósítani, a szolgáltatók felé azonban az egyes épületekre ténylegesen meghatározott igények bejelentése szükséges. A várható igények kielégítésének feltétele a telek közhálózati kapcsolatainak a felülvizsgálata, hogy a várható többlet igényt ki tudja-e elégíteni, illetve új közhálózati csatlakozások kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása, amelyhez vízi közműveknél, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti. Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell. A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőművek elhelyezésére kedvező helyet biztosítanak az újonnan építendő épületek tetőszerkezete. Ezért a továbbtervezés során az épülettervezés statikájánál a tető ilyen irányú igénybevételi lehetőségével kell számolni. Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

VÍZELLÁTÁS

A település DMRV Zrt. által üzemeltetett közüzemű vízhálózatáról a többlet igény jelentősebb bázisfejlesztési igény nélkül, kielégíthető. A telek meglévő közhálózati csatlakozását célszerű felülvizsgálni. Ha megfelelő műszaki állapotban van, akkor csak telken belül kell a belső elosztóhálózatot továbbépíteni. Ha műszaki állapota szükségessé teszi az átépítését, akkor annak a közhálózati csatlakozási hely megtartásával célszerű új bekötő vezetéket építeni. A területen várható tűzvíz igényt csak a továbbtervezés során lehet pontosan meghatározni, s annak ismeretében lehet a tűzvíz ellátást megoldani. A tűzvíz igényt elsődlegesen a közhálózatról célszerű biztosítani, de mivel a térségben csak NÁ 100-150-es vezetékek haladnak, amelyről korlátozott a tűzvíz vételezés lehetősége, a többlet tűzvíz igény kielégítésére helyben tűzvíz tároló létesítése szükséges. A vizsgált terület jelenlegi és tervezett hasznosítása mellett is jelentős zöldfelülettel rendelkezik, amely nagyobb locsolóvíz igényű. Az intézmény fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

SZENNYVÍZELVEZETÉS

A területen az új épületekben keletkező szennyvizek elvezetésére elválasztott csatornahálózat kiépítése szükséges. A terület topográfiai viszonyai lehetővé teszik, hogy területen belül a szennyvizek összegyűjtésére gravitációs hálózat épüljön. A gravitációs hálózat a déli, illetve nyugati irányban csatlakozni tud a közhálózathoz. A vízellátás megoldásához hasonlóan, itt is elsődlegesen a meglévő csatlakozási helyeket célszerű közhálózati csatlakozásra igénybe venni, de szükség esetén új hálózati csatlakozás kiépítése is megoldható.

CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

A fejlesztési területéről a csapadékvizek elvezetésére a terület tervezett hasznosítására tekintettel és a jelentős lejtési viszonyra, a területen belül elválasztott rendszerű nyílt árkos, folyókás, esetleg nagyobb forgalmú helyen zárt csapadékcsatornás vízvezetési szakasz építése javasolható.

A jelenleg rendelkezésre álló folyókás, néhol csak a kiemelt szegély mellett lefutó víz, illetve kialakított árkok vízszállító képessége korlátozott, így az elvezető rendszer komolyabb átépítése nélkül a jelenlegit meghaladó többlet vizek zavarmentes elvezetésére nem lehet számolni. A jelenleg beépítetlen területről elfolyó víz mennyiségét, az igényesebb zöldfelület kialakítása ellenére is, lényegesen megnöveli a terület új beépítése, burkolása, amely többlet víz a vízszállító rendszer átépítését tenné szükségessé. A vízvezetés átépítésének elkerülése érdekében a fejlesztésre tervezett területen belül kell a többlet víz vízviSSzatartását megoldani. Ehhez helyben záportározó létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet az átereszen átvezetve a kiépített vízvezető hálózatba kiengedni. A záportározót úgy kell méretezni, hogy fékezetten sem haladhat több víz ki át a záportározóból, mint ami a jelenlegi beépítetlen területről elfolyik.

A helyi záportárolás megoldását a helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. A topográfiai viszonyokra tekintettel, minden 25 m² burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m³ tárolókapacitás létesítése szükséges. A topográfiai viszonyok mélyebb tároló létesítését is biztosítják, így a továbbtervezés során annak kialakítása pontosítható.

A terület tervezett hasznosításának velejárója, hogy jelentős parkoló felületeket kell a területen belül kialakítani. A terület topográfiai adottsága, a várhatóan jelentősebb tereprendezés mellett és a hidrogeológiai védőidomon való fekvés miatt a felszín alatti vizek védelme érdekében nem szabad a parkoló felületről elfolyó vizeket a talajba szikkasztani. A parkoló felületeket vízzáró burkolattal kell ellátni (sóderozott parkoló kialakítása nem megengedhető), a vízzáró burkolatról össze kell gyűjteni a csapadékvizet és hordalékfogó, szénhirdogén fogó műtárgyon átvezetve szabad csak a kiépítendő vízvezető hálózatba a csapadékvizeket kiengedni.

ENERGIAELLÁTÁS

A tervezési terület energiaellátását, a teljes közműellátás kielégítése és a környezetvédelmi igények figyelembe vételével vezetékes energiahordozóval kell megoldani, az energiahatékonyság javítása érdekében megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. A tervezési terület térségének energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, a távhő és a földgáz áll rendelkezésre. A villamosenergia felhasználása távlatban is csak világításra és technológiai igények kielégítésére javasolt. A termikus célú energiaigények kielégítése elméletileg a szomszédos tömb felől távhővel, vagy közvetlen, kiépített hálózatával a földgázzal megoldható.

A távhő, vagy a földgáz használata között a továbbtervezés során a beruházó dönthet. A beruházók új beruházásnál törekednek az önálló hőellátás megoldására. Ezért a javaslat készítése során a beruházók igényeinek megfelelően a tervezett új létesítmények hőellátására önálló saját hőbázis létesítése javasolt. Az önálló hőbázis primer energiahordozója a földgáz lehet. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére környezetbarát módon alkalmas.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Az első beruházások villamosenergia ellátására kedvező lehetőséget kínál a területen rendelkezésre álló hálózat. A tervezett fejlesztéssel, annak megvalósításával a kielégítendő prognosztizált villamosenergia igény 2 MW. A továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. A prognosztizált 2 MW igény lehet, hogy már új közép feszültségű kábelkör kiépítését igényli az állomásból. A meglévő hálózatról kiépített bekötés és az állomásból kiépítendő kábelkör fűzheti fel a telken belül elhelyezendő fogyasztói transzformátor állomásokat. Távolatban két új fogyasztói transzformátor állomás telepítési igénye várható, azok helyét épületen belül úgy kell kialakítani, hogy nagyobb egységteljesítményű transzformátor gépek befogadására is alkalmas legyen, hogy a gépkapacitást a tényleges igényhez lehessen igazítani, a felesleges állóeszköz lekötés elkerülése érdekében. Településrendezési eszközök keretében e vonatkozásban rögzítendő, hogy új hálózatot építeni csak földalatti elhelyezéssel lehet. A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettséggként előírt helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt annak időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a megújuló energiahordozóval történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzemmód fogadására. A fejlesztési területen belül kiépítendő feltáró úthálózatának a térvilágítását is ki kell építeni, amelynek a közlekedés biztonságon túl a vagyonvédelmi igényeket is ki kell elégítenie. A térvilágítás táphálózatát földalatti elhelyezéssel kell építeni, világításra önálló lámpatesteket kell elhelyezni energiatakarékos világító testekkel.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A termikus energiaellátás jelenleg is földgáz energiahordozó hasznosításával megoldott, az új épületek termikus energiaellátására is a földgáz használata javasolt, megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. A tervezett fejlesztés termikus energiaellátásához prognosztizált gázigény ellátására kedvező adottságnak tekinthető a vizsgált területet határoló utakon több irányból is rendelkezésre álló csatlakozási lehetőség.

A többi közműnél leírtakhoz hasonlóan a továbbtervezés során pontosítható a csatlakozási hely és megvizsgálható, hogy a meglevő csatlakozás, vagy új bekötés kiépítése-e a kedvezőbb. Meg kell jegyezni, hogy a szolgáltatók nem kedvelik, ha egy teleknek több közhálózati csatlakozása van, de indokolt esetben megvalósítható.

A többlet gázellátásra is a középnyomású elosztó közhálózat áll rendelkezésre, így továbbra is a helyi nyomásszabályozó fenntartása szükséges a kisnyomású gáz előállítására. A meglevő házi nyomásszabályozó kapacitása is felülvizsgálandó, szükség esetén annak átépítési igényére is lehet számítani.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevételénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.

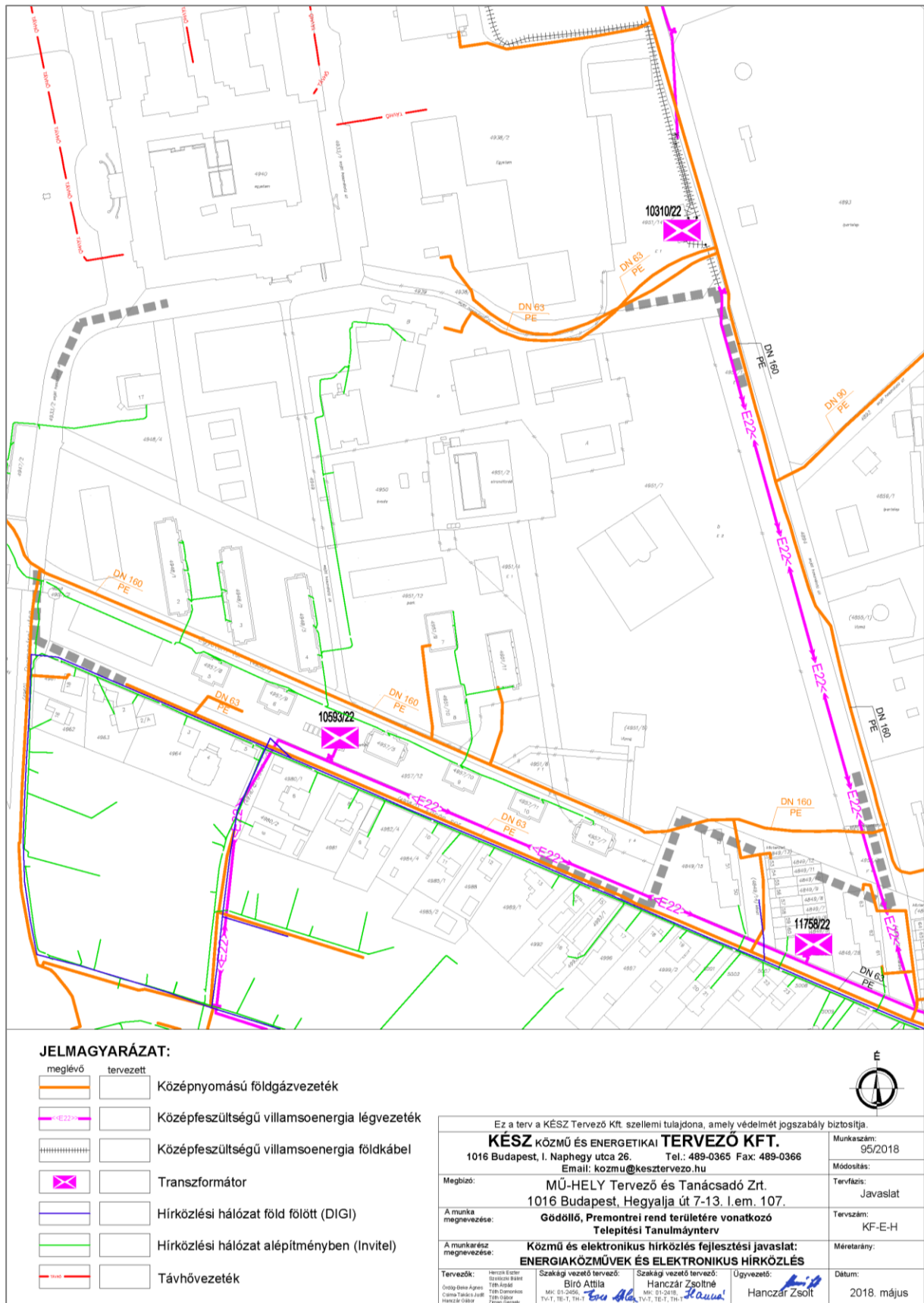
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A terület vezetékes elektronikus hírközlési hálózati csatlakozása megoldott. Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik, a hírközlés fejlődése újabb antennák elhelyezési igényét vetheti fel. A gazdasági területen ennek telepítési akadálya nincs, amennyiben egyéb előírások korlátja azt nem akadályozza.



Energiaellátási és elektronikus hírközlési vizsgálat és fejlesztési javaslat

HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE

A tervezett változtatással a terület rendeltetése, használati módja, a környezet terhelése nem változik, ezért a humán infrastruktúra iránti igények nem változnak.

A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT

TÁJI KÖRNYEZET – TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

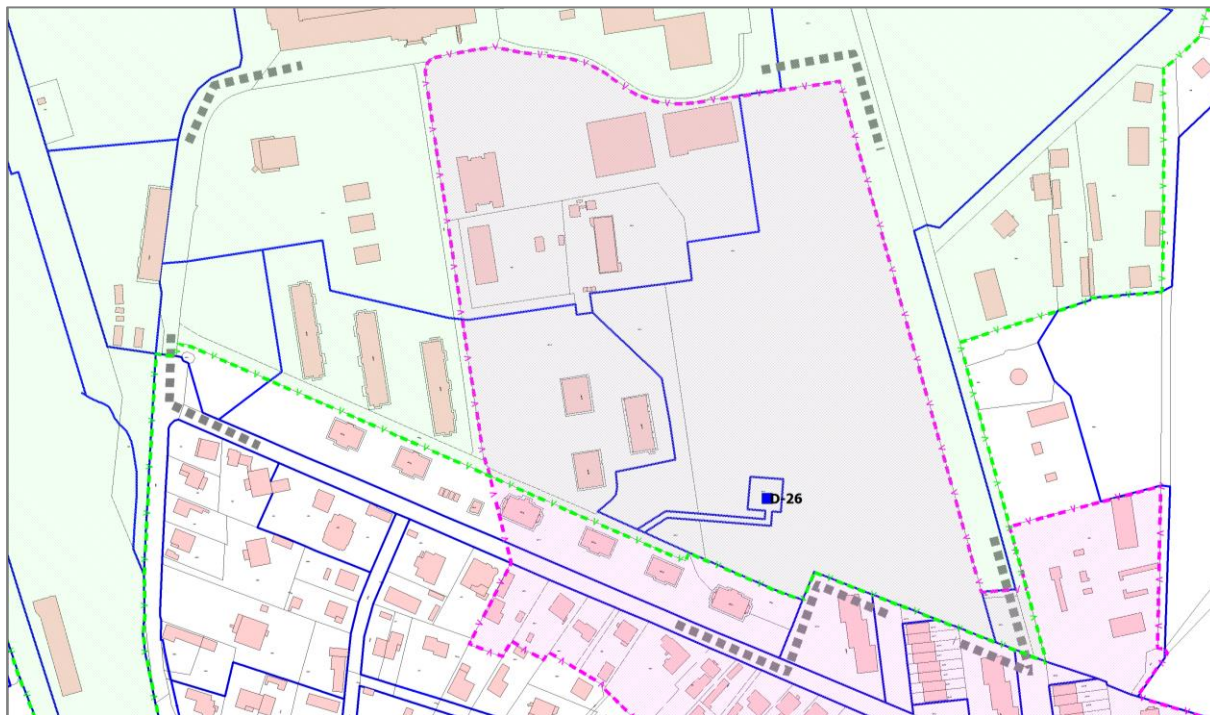
A terület Gödöllő Szent István Egyetem területének egy része. A terület a Gödöllői dombság kistáj területén van. A terület az egyetem régi központi épületétől délre lévő terület, melynek egy részén az egyetemhez tartozó oktatási és azt kiszolgáló létesítmények (iskola, strand), valamint lakóterületek és erdőtervezett erdőterület helyezkedik el. A területen belül található az egyetemi vízbázis D-26 jelű kútja is.

TALAJ- ÉS VÍZVÉDELEM

A terület és egész Gödöllő területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint „fokozottan érzékeny” besorolású terület, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik. A besorolás oka, hogy a területen a talajképző kőzetek jó vízvezető tulajdonságúak, így érzékenyen érinthetik a város térségének ivóvíz ellátását biztosító vízbázisokat.

A tervezési terület közvetlen szomszédságában van a hrsz. 4922/1 alatt található a Gödöllő város déli vízbázis egyetemi kutak D-26 jelű kútja. A 2008. évi a vízmű kutak felméréséről szóló anyag szerint a kút üzemén kívül van, a kúttalp mélysége 120 m. A gödöllői vízbázis jelenlegi állapota alapján elmondható, hogy az igen sérülékeny. A felszíni szennyezések igen hamar megjelentek a kutak vizében. Jelentős problémát okoz a vízbázis több kútjában is a magas nitrát-tartalom. Problémás a kutak elhelyezkedése is mivel azok sok esetben lakóterületen, intenzíven hasznosított mezőgazdasági területen vannak és nem nagy mélységből beszerzett vizüket a felszíni terhelések hamar elérik. A területen lévő kút is valószínűleg a rossz vízminősége miatt van üzemén kívül.

A Gödöllő vízbázis 2015-ben óvóhatárolt védőterületi lehatárolása szerint a teljes terület a „B” hidrogeológiai védőterületen belülre esik. A korábbi 2008-as tervek szerint a terület egy részét érintik a D-26 kúthoz tartozó hidrogeológiai A védőövezet területe is.



Vízbázis lehatárolás elhelyezkedése a területen

(a zöld sraffozott a hidrogeológiai B védőövezet, a lila sraffozott a hidrogeológiai A védőövezet területét mutatja.)

LEVEGŐSZENNYEZETTSÉG

A terület légszennyezettségi besorolása a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet alapján a következő:
Légszennyezettségi agglomeráció, 1. Budapest és környéke, ahol a légszennyezettségi zónabesorolás a következő:

Kéndioxid (SO₂):..... E,
Nitrogéndioxid (NO₂):..... B,
Szénmonoxid (CO):..... D,
Szilárd (PM₁₀) C,
Benzol:..... E,
Talajközeli ózon (O₃):..... O-I,
Szilárd (PM₁₀) Arzén (As):..... F,
Szilárd (PM₁₀) Kadmium (Cd): F,
Szilárd (PM₁₀) Nikkel (Ni): F,
Szilárd (PM₁₀) Ólom (Pb): F,
Szilárd (PM₁₀) benz(a)-pirén (BaP): B.

A területen az uralkodó szélirány ÉNy-i, ami azt jelenti, hogy a területre a már beépített, városias területek felől érkezik a levegő. Ugyanakkor a laza beépítettség, a környező parkok arborétumok növényállománya jelentősen javítja a levegő minőségét. Sokat segít az is, hogy a vasútvonal villamosított, így a vasúti közlekedés légszennyező hatása minimális.

A területen érvényes légszennyezési határértékeket a 4/2011.(I.14.) VM rendelet szabályozza.

A kiemelt jelentőségű légszennyező anyagok határértékei a következők:

Légszennyező anyag	Határérték [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]			Veszélyességi fokozat
	Órás	24 órás	Éves	
Kén-dioxid (SO_2)	250	125	50	III.
Nitrogén-dioxid (NO_2)	100	85	40	II.
Szén-monoxid (CO)	10 000	5 000	3 000	II.
Szálló por (PM_{10})		50	40	III.
Ólom (Pb)			0,3	I.
Benzol		10	5	I.
Ózon (O_3)		120		I.

Jelentősebb légszennyező anyagok határértékei

A város területén telepített immisszió mérő állomás nem üzemel. Immisszió mérésre csak egy-egy alkalommal kerül sor panaszok illetve egyéb tervezéshez kötött vizsgálatok során. Ezek a mérések általában 1-1 nap időtávúak, így a légszennyezettség éves változására csak kevés információval bírnak.

A légszennyezési adatok önbevallás útján állnak rendelkezésre a környezetvédelmi felügyelőségnél. A bevallásra kötelezett létesítmények mindegyike teljesíti a rá vonatkozó kibocsátási határértékeket.

Gödöllő levegője viszonylag tisztának mondható. A város jelentősebb légszennyező forrásoktól mentes. A levegőt a néhány ipari üzem kivételével a téli fűtésből adódó - egyre kisebb számú - szennyezők és főleg a közlekedés szennyezik. A levegőminőség kedvező állapotát a terület jó átszellőzöttsége, a zöldfelületek magas aránya segíti elő. A területen belül légszennyező pontforrás nem található.

A terület közelében légszennyező forrásként figyelembe vehető létesítményről nincs információnk.

ZAJTERHELÉS

A területen belül zajtól védendő funkció a lakóépületek és a egyetem oktatási épületei. A 27/2008. (XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendelet alapján a következő zajterhelési területi határértékek érvényesek a területen:

	Nappali zajterhelés (dB)	Éjszakai zajterhelés (dB)
Lakóépületek és oktatási épületek	55	45
Kollégium környéke	55	45
Erdőterület	Nem értelmezhető	Nem értelmezhető
Sportterület	65	55
Közparkok	55	45

Területi zajterhelési határértékek

A területet terhelő közlekedési eredetű zajterhelést az egyetem területén belüli gépjárműforgalom okozza. Jelentősebb zajforrás a területtől Ny-ra lévő MÁV Bp-Hatvan vasútvonal és a Gödöllő MÁV vasútállomás valamint HÉV állomás, mely a közúti közlekedésnél sokkal jelentősebb és érzékelhető zajterhelést okoz. A jelentős távolság (50-80m) miatt a terhelés mindenhol határérték alatt marad, de érzékelhető a zajos vasúti közlekedési létesítmények közelsége.

HULLADÉKKEZELÉS

A terület kiépített vezetékes, elválasztott rendszerű, szennyvízelvezető hálózattal rendelkezik. Fejlesztés esetén a hálózat bővítése szükséges.

A kommunális hulladékok gyűjtését kihelyezett gyűjtőedénnyel oldják meg a városban szokásos módon. A területen szelektív hulladékgyűjtés az egyetem területére kiterjedően és az egyes létesítmények speciális funkcióinak megfelelően kialakítottan működik.

ÜZEMI VÉDŐTÁVOLSÁGOK

A terület érintő védőtávolságok közül az alábbiak jelentenek nagyobb korlátozást a terület használatában:

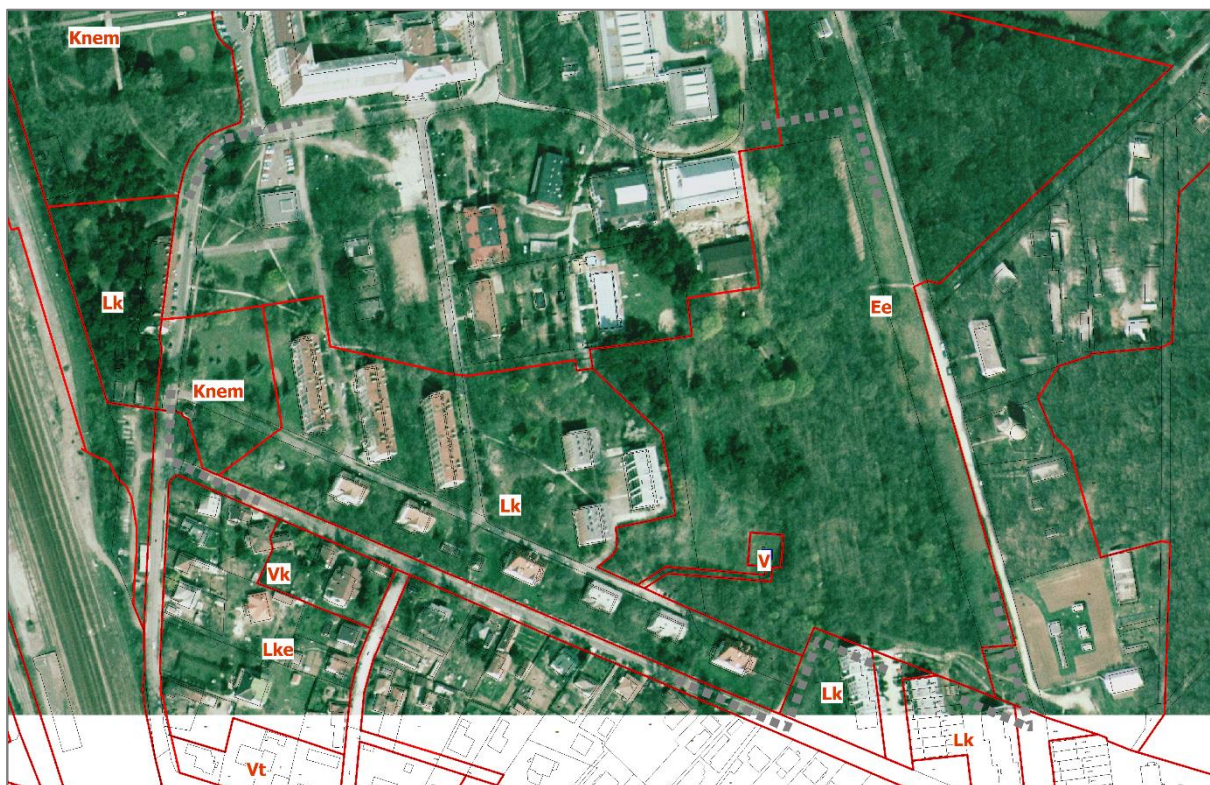
- MÁV vonalak vasúti védőtávolsága 50-50 m (vágánytengelytől)
- Gödöllő város déli vízbázis D-26. jelű kút védőövezetei,
- 20 kV-os villamos szabadvezeték védőtávolsága 5-5 m (szélső száltól)

Valamennyi védőtávolság területen belül épület elhelyezése korlátozott. A vágányok mentén a vágány kezelőjének (MÁV) hozzájárulása esetén helyezhető el csak épület építmény a feltüntetett távolságon belül. Jelenlegi állapotban a feltüntetett védőtávolságok betartása biztosított.

ZÖLDFELÜLETEK

A terület, Gödöllő belterületi, központi részén, a Szent István Egyetem egy részén helyezkedik el.

A jelenleg hatályos övezeti besorolás szerint a terület különleges oktatási terület (Kokt), különleges nem beépíthető terület (Knem) kisvárosias lakóterület (Lk), víműterület (V) és közjóléti erdő (Ee) övezetekbe tartozik. (Az alábbi tervlap kivágaton az övezethatárok piros színnel jelennek meg.)



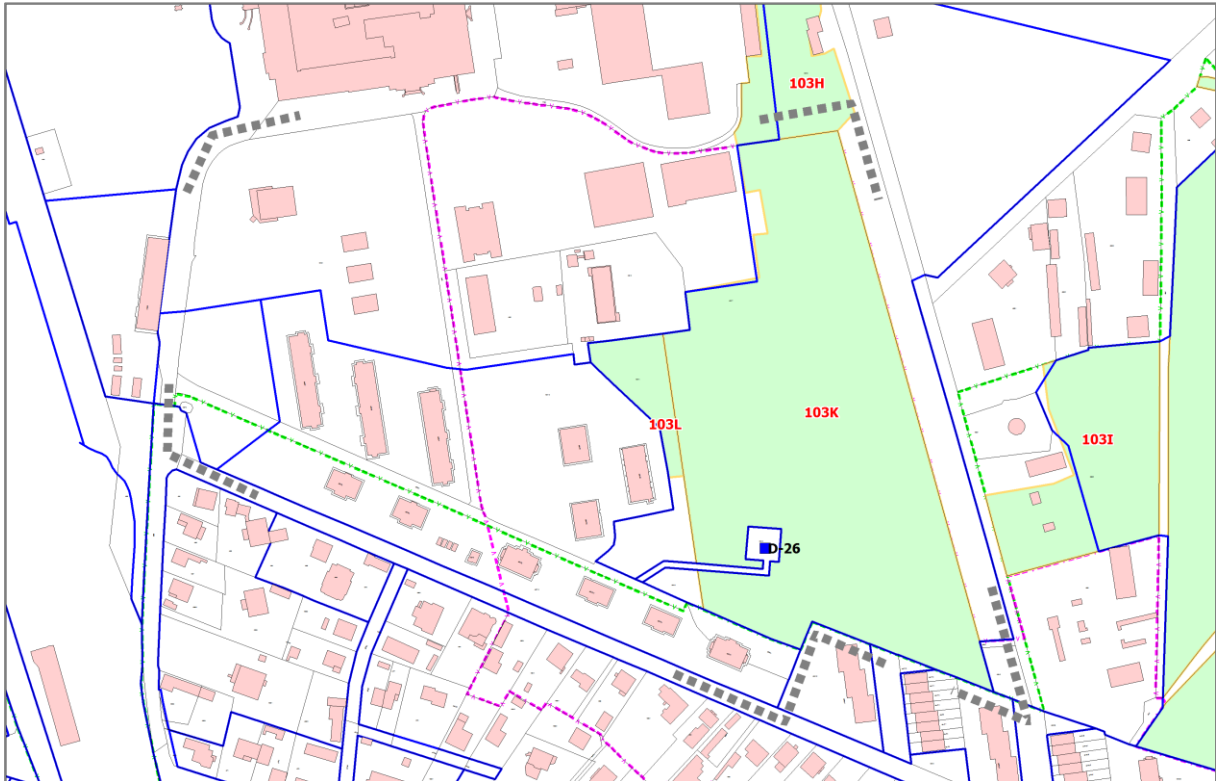
A terület övezeti besorolása a terület légifotóra vetítve

A terület jelenleg zöldfelületekkel gazdagon ellátott. Az épületek parkos erdős környezetben állnak lazán elszórtan. A területen a közlekedési területek vízzáró burkolatokkal (aszfalt) ellátott.

A területekben természetesen vannak minőségi különbségek, melyek biológiai intenzitásukat figyelembe véve a következő sorrendiség állítható fel:

ERDŐTERÜLETEK

A terület K-i részén összefüggő erdőterület található, melyek az országos erdőtervi adattárban szereplő erdőtervezett erdők. A 103L, és 103K erdőtagok találhatók a területen. Mindkettő elsődleges rendeltetés szerint parkerdő, azaz az övezeti és az erdőtervi besorolás egymásnak megfelelő. Az erdők a területen őshonosnak tekinthető fajokból álló vegyes erdő (kőris, hárs, juhar, tölgy).



Erdőtervezett területek elhelyezkedése a területen

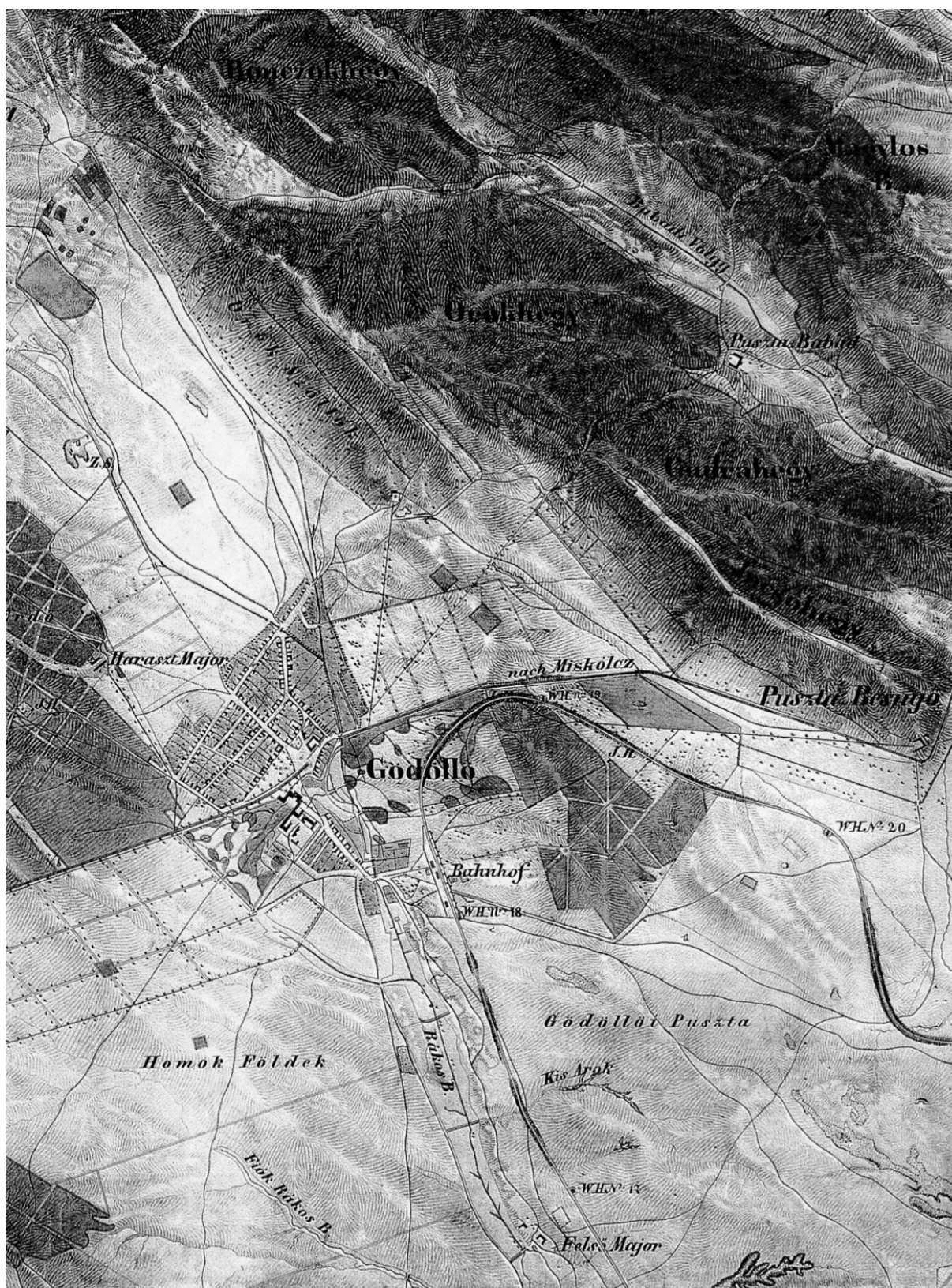
Épületek közötti parkosított területek – Az erdőterületen kívül a többi területrész parkos környezet alkotja, ahol a nagy fásított zöldfelületben elszórtan jelennek meg a különböző fajú, jellemzően egyedileg is értékes fák és nagyobb cserjefoltok és összefüggő gyepes területek, melyek jellemzően átlagos vagy intenzív gondozásúak. A meglévő faállomány változatos faj és korösszetételben egyaránt. A tervezési terület egészét nézve a területen a zöldfelületi borítottság 60-65 % körül alakul. Egyes telkekre lebontottan ettől jelentősen eltérő értékek is adódhatnak, a telek adottságaitól függően. A kisvárosias lakó övezetben (Lk) jellemzően úszótelkeken vannak az épületek, mely úszótelkek zöldfelülete minimális, 5 % alatti.

ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI⁴



Gödöllő 1783-1785. évi I. katonai felmérésének részlete. Hadtörténeti Intézet Térképtára.

⁴ Készült Gödöllő város elfogadott örökségvédelmi hatástanulmányának felhasználásával, a fejezet megállapításai az örökségvédelmi hatástanulmányból származó idézetek (2009., felülvizsgálva 2012).
Szerzők: Frankó Ákos művészettörténész, szakértő, Vágner Zsolt régész, szakértő.



Gödöllő 1842. évi II. katonai felmérésének részlete. Hadtörténeti Intézet Térképtára.

TELEPÜLÉSKARAKTER: TELEKSZERKEZET ÉS TELEKHASZNÁLAT, BEÉPÍTÉSI MÓD ÉS ÉPÜLETTÍPUSOK:

Az 1920-30-as évek legjelentősebb építészeti emléke a neobarokk stílusú premontrei gimnázium épülete – Páter Károly utca 1. –, amely 1950 után az Agrártudományi Egyetem főépülete lett. A Petőfi Sándor térre nyíló evangélikus templomot 1931-ben szentelték fel. Az 1920-30-as években épült szabadonálló beépítésű lakó- és nyaralóépületek leginkább barokkos tetőformájukkal hívják fel magukra a figyelmet....[...]

VÉDETTSÉGEK: MŰEMLÉKI VÉDELEM (TERÜLETI ÉS EGYEDI VÉDETTSÉG):⁵**Országos szintű műemléki védelem:****Területi védelem (műemléki környezet):**

- Páter Károly utca 1.– Szent István Egyetem műemléki környezete:

„Műemléki környezetnek a 4872, 4947/1, valamint 4951/7 helyrajzi számú ingatlanok fennmaradó részét, a 4415, 4416, 4417, 4418, 4419/1, 4419/2, 4419/3, 4419/4, 4419/5, 4419/6, 4419/7, 4419/8, 4419/9, 4420, 4422, 4423, 4424, 4425, 4842, 4849/2, 4850, 4851, 4852, 4855/2, 4856/1, 4856/2, 4856/3, 4857, 4858, 4859, 4860, 4861, 4862, 4863, 4864, 4865, 4866, 4867, 4868, 4869, 4870, 4871, 4873, 4874, 4875, 4876, 4877, 4878, 4879, 4880, 4881, 4882, 4883, 4884, 4885, 4886, 4887, 4888, 4889, 4890, 4891, 4892, 4893, 4894, 4895, 4896, 4897, 4898, 4899, 4900, 4901, 4902, 4903, 4904, 4905, 4906/1, 4906/2, 4906/3, 4907, 4908/2, 4909, 4910/1, 4910/2, 4912/2, 4913, 4914/1, 4914/2, 4913, 4914/1, 4914/2, 4914/3, 4915, 4917, 4918, 4919, 4920/2, 4920/3, 4922/1, 4922/5, 4922/6, 4922/7, 4923, 4924, 4927, 4928, 4931, 4932, 4933/3, 4934, 4935, 4936, 4937, 4938, 4939, 4941, 4942, 4943, 4944, 4945, 4946, 4948/4, 4949, 4950, 4951/2, 4951/4, 4951/5, 4951/6, 4951/8, 4951/9, 4951/10, 4951/11, 4951/12, 4953/1, 4953/2, 4954/2, 4957/5, 4957/7, 4957/10, 4957/11 helyrajzi számú ingatlanokat, az egyetemváros teljes területét jelölöm ki.”⁶

Ahol nincs kijelölt műemléki környezet, ott „A kulturális örökség védelméről” szóló 2001. LXIV. törvény 40.§-a érvényesül: „A védetté nyilvánított műemlékkel vagy műemléki jelentőségű területtel közvetlenül határos ingatlanok, a közterületrészek és a közterületrészekkel határos ingatlanok műemléki környezetnek minősülnek.”

Az épített értékek helyi védelméről szóló 6/2005. (I.31.) sz. önkormányzati rendelet

Jelmagyarázat:

HV1: AZ EGÉSZ ÉPÜLET VÉDETT 87 db

HV2: AZ ÉPÜLETNEK CSAK EGYES RÉSZEI VÉDETTEK,

A MEGJEGYZÉS ROVATBAN EZEK A RÉSZEK FEL VANNAK TÜNTETVE 16 db

HVT: TERÜLETI VÉDELEM 3 db

ET: EGYEDI TÁJÉRTÉK 4 db

HVTK: TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL VÉDENDŐ 43 db

⁵ A védett műemléki értékek helyrajzi számainak pontosításáért Klaniczay Péternek tartozom köszönettel.

⁶ 25/2005. (IX. 16.) NKÖM rendelet.

	nyilv.szám	védelem típusa	védett érték megnevezése	cím	hrsz	megjegyzés	tulajdo-nos
46	97/1994	HV1		SZIE központi épülete volt Premontrei rendház	4940	Tervezők: Kertész K. Róbert és Sváb Gyula	MÁ
47	98/1994	HV1		SZIE lakóházak (Egyetem tér /1/,2,3,4,5,6)	4948-4947-4957/4	Tervező: Rimanóczy Gyula	MÁ
48	99-/1-3/1994	ET		SZIE területén 3 db kútház	4908/1-4920/2-4957/2		MÁ

Az épített értékek helyi védelméről szóló 24/2005. (IV. 25.) sz. önk. rendelet melléklete:

lv. szám	védelem típusa	védett érték megnevezése	cím	hrsz	megjegyzés
514/2005	HVT	temető	Premontrei temető	4951/7	Premontrei temető

AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK:

- Országos szintű védettség:

Gödöllő városa napjainkban két tucat országos szinten védett műemléki értékkel rendelkezik. Az emlékek java része még az 1950-es években került műemléki védelem alá. Az emlékkállomány azonban nem maradt változatlan. ...[...]

A város mai, védett műemléki értékei a XVIII. század harmincas évei és a XX. század húszas évei közötti időszakban jöttek létre: ...[...]

míg a Szent István Egyetem védett értékei az 1920-as évekből valók. A védett műemléki értékek közül számos darab a településszerkezetnek és a településképnak is fontos és meghatározó eleme. Településszerkezeti és településképi szempontból ...[...]

VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK:

a) településhálózati és tájhasználati változások:

Településhálózati változások:

Nincs változás

Tájhasználati változások:

Nem tervezett

Területhasználati változások:

Nincs változás

Településszerkezeti változások:

A terület környezetét érinti a vasút feletti közúti felüljáró megvalósítása, a területet közvetlenül nem érinti [...]...

- a vasút és a Szent István egyetem közötti területen a Szabadság útba bekötő új út kerül kialakításra,
- az egyetem K-i oldalán elterülő Fácános parkerdő mentén kialakítandó új út a Besnyő és Őz utcákon keresztül a Szabadság út és a Köztársaság út között biztosít összeköttetést [...]...

Beépítettségi változások:

A terület a hatályos szabályozási tervben meghatározott beépítettséget nem lépi túl a terület egészét figyelembe véve.

INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁSOK:

A terület környezetét érinti a vasút feletti közúti felüljáró megvalósítása, a területet közvetlenül nem érinti

NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁSA:

- az oktatási hagyományok fejlesztése
- az ökotársaság fejlődés erősítése, pl. szelektív hulladékgyűjtés, bioenergia hasznosítás, stb.

HATÁSOK:**TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KÖVETKEZMÉNYEK:**

A tervezett változtatások megvalósítása a Gödöllőt alkotó három történeti településből – Gödöllőből, Máriabesnyőből és Babat-pusztából – álló településhálózatban nem eredményez változásokat: a jövőben is a Máriabesnyővel összenőtt Gödöllő lesz a szűkebb térség legjelentősebb és területileg legintenzívebben fejlesztett települése.

TERMÉSZETI, TÁJI HATÁSOK:

Nincs változás

A TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI:

Nincs változás

D) RÉGÉSZETI EMLÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI:**Történeti térbeli rendszerek alakulása:**

Nincs változás

MŰEMLÉKI EGYÜTTESEK, MŰEMLÉKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN:

Nincs változás

Összefoglalva: a tervezett területhasználati, útfejlesztési, utcaszerkezet-bővítési és beépítési szándékok megvalósítása Gödöllő város műemlékeinek és helyi védelem alatt álló értékeinek, eszmei, használati és esztétikai jelentőségét, illetőleg ezek érvényre jutását nem veszélyezteti.

MŰEMLÉKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI:

A tervezett területhasználat, a szerkezeti változtatások és beépítések a település országos szinten védett műemléki értékeinek megújulását és fenntarthatóságát nem veszélyeztetik.

A TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI:

A tervezett változtatások a város történetileg kialakult területhasználati rendszerét fejlesztik tovább, a napjainkra kialakult településkarakter alapvetően nem változik.

ÖSSZEFOGLALÁS

A tervezett fejlesztések megvalósítása védett műemléki épületet közvetlenül nem érint.

A tervezett fejlesztések érintik a védett épületek környezetét.

A SZIE központi épülete (az eredetileg Premontrei Gimnáziumnak épült főépület) megközelítési útvonalát egy intenzív parkosított terület kíséri. A védett épület mellett épülne fel az új premontrei templom, előtte egy teresedéssel.

A Premontrei Gimnázium mai együttese a területén belül kerülhet továbbfejlesztésre, lényegében a gimnáziumot és a SZIE főépületet elválasztó utcát kísérő épületek mögött.

A védett „szocreál” lakóépületek közvetlen környezetében a Fácán sor, az Egyetem tér és az ugyancsak védett szivattyúház között valósulna meg az egyik vegyes rendeltetésű épület P+F+2+T szintszámmal, beilleszkedve a kialakult beépítésbe.

RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG

A vizsgált területet régészeti védett terület nem érinti. A területhez legközelebb fekvő lelőhely a vasút és az Egyetem tér között, a területen kívül fekszik (a korábbi vizsgálatokban a 41. jelű terület).

A területet a fejlesztés nem érinti.

A tervezett változások hatása:

A tervezett módosítások nem érintenek nyilvántartott azonosított régészeti lelőhelyet, ezért nem gyakorolnak hatást az ismert régészeti örökségre.

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ	5
ELŐSZÓ	6
AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	7
TERVI ELŐZMÉNYEK	8
BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE 2005./2011.....	8
GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI.....	17
GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE.....	17
GÖDÖLLŐ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (GÉSZ)	19
A 33/2005.(XI.28.) ÖKKT RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT SZABÁLYOZÁSI TERV	20
A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	25
A TERÜLET ADOTTSÁGAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	25
BEÉPÍTÉSI TERV.....	37
JAVASLATOK, FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK ÖSSZEFOGLALÁSA	37
A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA	39
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTANDÓ ELEMEI	40
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	40
GÖDÖLLŐ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA.....	40
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JAVASOLT KONCEPCIÓJA.....	40
A SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASOLT KONCEPCIÓJA	41
A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI	45
KÖZLEKEDÉS	45
KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS	45
FORGALMI VISZONYOK.....	50
KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	52
A JELENLEGI PARKOLÁS VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATA.....	54
KÖZMŰFEJLESZTÉS	63
KÖZMŰ- ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI VIZSGÁLATOK.....	63
KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT	66
HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE	73
A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI	73
KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT.....	73
ZÖLDFELÜLETEK	77
ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI.....	79
RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG	84
TARTALOMJEGYZÉK.....	85