
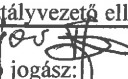
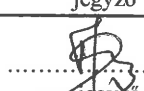


ELŐLAP

(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

Előterjesztés címe:	A 6322/2 hrsz-ú, Cordys Palace Kft. tulajdonát képező területre vonatkozóan a településrendezési eszközök felülvizsgálatának feltételeit bemutató telepítési tanulmányterv ('A' beépítési változat) elfogadása és településrendezési szerződés- kötés előkészítése, a tervezett időszakon fejlesztéssel összefüggésben	
Az előterjesztés tartalma:		
Ülés fajtája*:	nyílt	
Előterjesztő neve:	Fülöp Zoltán	
Az előterjesztést készítette:	Aba Lehel főépítész	
Személyi érintettség esetén a zárt ülés kérésére vonatkozó nyilatkozatra utalás:		
Az előterjesztés beadásának dátuma**:	2022.02.14.	
Sürgősség indoka:		
Átadás formája:	Az előterjesztés leadása elektronikus word-formátumban és papíralapon vagy kereshető pdf-formátumban kötelező.	
Tárgyalja:	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság <input type="checkbox"/> Pénzügyi, Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság <input type="checkbox"/> Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/> Képviselő-testület <input checked="" type="checkbox"/>	
Szerepelt-e korábbi napirenden:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/> Előzmény mellékként csatolva: -
Pénzügyi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/> Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése:
Jogi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Véleményező jogász: 
Tanácsnoki vélemény:	Városüzemeltetési tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>
	Sport és vízügyi tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>
Egyértelmű határozati vagy rendeleti javaslat:	VAN: <input checked="" type="checkbox"/>	NINCS: <input type="checkbox"/>
A határozat végrehajtásáért felelős személy megnevezése:	polgármester, jegyző	
A végrehajtási határidő megjelölése (reális időpont):	azonnal	
A napirend tárgyalásához tanácskozási joggal meghívandók:	Cordys Palace Kft.	
Jegyzői ellenjegyzés:	Átdolgozandó, tárgyalásra nem alkalmas: <input type="checkbox"/>	
	Megjegyzés: jegyző
	Képviselő-testületi tárgyalásra alkalmas: <input checked="" type="checkbox"/>	 jegyző

* nyílt vagy zárt

** jegyzőkönyvvezető tölti ki

ELŐTERJESZTÉS
Göd Város Önkormányzatának
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága és
Képviselő-testülete
2022. februári ülésére

Tárgy: A 6322/2 hrsz-ú, Cordys Palace Kft. tulajdonát képező területre vonatkozóan a településrendezési eszközök felülvizsgálatának feltételeit bemutató telepítési tanulmányterv ('A' beépítési változat) elfogadása és településrendezési szerződés- kötés előkészítése, a tervezett idősothton fejlesztéssel összefüggésben.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

A Cordys Palace Kft. kéréssel fordult az önkormányzathoz, hogy az általuk a régi Pólus szállóban a tervezett idősothton bővítésének érdekében módosítsuk a településrendezési eszközeinket.

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

Az új épületszárny a tervezett fejlesztés szerint elengedhetetlen a gazdaságos működéshez, az egészségügyi részleg pedig nem csak az otthon lakóit szolgálná ki, hanem magánszolgáltatóként célközönsége lenne Göd és a környék lakossága.

A működő cég a városnak adóbevételt, munkahelyeket, az egészségügyi részleg szolgáltatásbővülést jelentene.

Az elképzeléseiket személyesen is bemutatták a Városházán, valamint telepítési tanulmánytervet nyújtottak be a tervezett beruházásról. A telepítési tanulmányterv és ennek kiegészítő melléklete az előterjesztés 1. és 2. számú melléklete, az eredeti kérelem az előterjesztés 3. számú melléklete.

Cordys Palace Kft., mint Beruházó 2021.12.22-én újabb kérelmet nyújtott be, Fülöp Zoltán a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke részére címezve, melyben kérte a Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási Terv módosítását.

A kérelemben a Beruházó az alábbiak szerint nyilatkozott:

- az eredetileg is javasolt A változat (A2) preferálása
- 6322/6. hrsz. ingatlan vételi jogától való elállás
- ebben az esetben a közművek fejlesztése és közműcsatlakozás biztosítása a 6322/6. hrsz-ú ingatlan (jelenleg önkormányzati tulajdon) ellátottsága érdekében saját tulajdonú 6322/2 területű ingatlan területén.

A kérelem az előterjesztés 4. számú melléklete.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2022. január 6-i informális ülésén egyeztetett a Beruházó által benyújtott fenti kérelemről és a tervezőjük által készített lehetséges beépítési alternatívákról. A telepítési verziók anyaga az előterjesztés 5. számú melléklete.

Az egyeztetésen a VFKB tagok döntő többségben az eredeti, telepítési tanulmánytervben is szereplő „A” jelű beépítési alternatívát támogatták. Felmerült egyúttal a Beruházó által vállalt településfejlesztési támogatás meghatározása, ami arányban állhat a tervezett fejlesztéssel, ill. a Hész módosításából következő területi értéknövekménnyel. A támogatás meghatározásakor elsődleges szempontként jelent meg a szomszédos, önkormányzati tulajdonú, 6322/6 hrsz-ú terület Beruházó területétől függetlenített közmű ellátásának kiépítése, valamint Kádár utca felőli közúti megközelítésének biztosítása. A megközelítés tekintetében felmerült a Kádár utca 37. sz., 6320 hrsz, önkormányzati tulajdonú terület esetleges felhasználása.

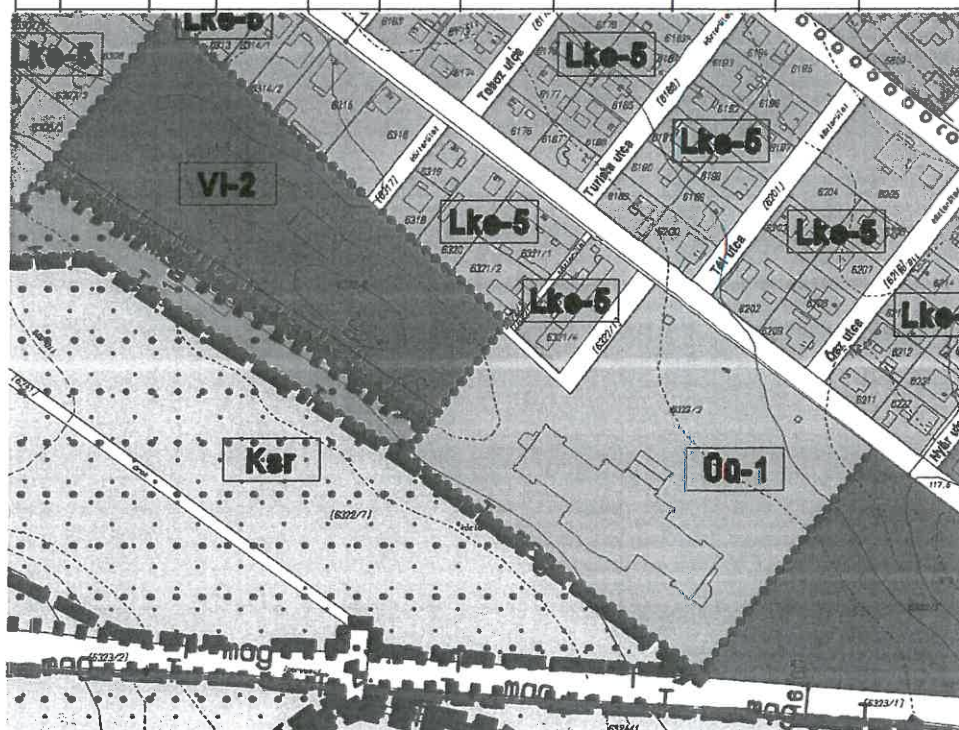
VFKB ülés emlékeztetője az előterjesztés 6. számú melléklete.

HÉSZ és SZT, valamint TSZT módosítás szakmai szempontjai:

A volt Pólus szálló telkének jelenlegi besorolása:

Üdülőházas üdülőtérlet építési övezete: Üü-1/K/K/20/0,6/20/50/7,5

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek							
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága
3	Üü-1	K	K	-	-	20	0,6	20	50	7,5



HÉSZ "84. § (1) * Az üdülőtérletek építési övezetei üdülőépületek és kiszolgáló létesítményeik (konyha-étterem, sportolási, kulturális célú létesítmény, stb.), vendéglátóipari létesítmények, valamint vendéglátó rendeltetésű épület elhelyezésére szolgálnak. Az üdülőtérlet építési övezeteiben nem helyezhető el szerelési- és műhelyépület, valamint használatartás céljára szolgáló építmény. Az üdülőtérlet építési övezeteiben nem helyezhető el szerelési- és műhelyépület, valamint használatartás céljára szolgáló építmény.

(2) A beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

(3) * Az építési övezet telkein önálló lakóépület nem létesíthető. Lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett maximum 1 db szolgálati lakásként létesíthető.

(4) Az egyes üdülőtelkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 50 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(5) *

(6) * Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni a 47. § betartásával.

(7) Az előkert mélysége:

a) új beépítésű területek esetén minimum 6 m lehet,

b) a már beépült változó méretű előkertes területeken új építés esetén a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.

(8) Az övezetek meglévő telkei tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterületalakítási céllal történik.

(9) *

85. § (1) Az Üü-1 építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:

a) üdülőépületek,

b) sportépítmények,

c) kereskedelmi, vendéglátó, kulturális, oktatási épületek,

d) szálláshely szolgáltató épületek.

e) Igazgatási vagy egyéb irodaépület.”

A Telepítési tanulmánytervben részletezett beruházás rövid leírása és a tervezett övezeti módosítás:

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

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

A telek szabálytalan formája és az épület elhelyezkedése miatt, a bővítés helye korlátozott. A főépület és a Kádár utca között elterülő látványos előkert, park az értékes növényállomány miatt mindenképpen védendő, megtartandó. A hasznosítási terv a klasszikus hangulatú két bejárós főbejáráthoz vezető felhajtók és parkolók rendszerén sem kíván változtatni.

A tó felőli „hátsókert” és a délkeleti irányba néző „oldalkert” kisméretű, nyilvánvaló okokból nem alkalmas építési helynek. A bővítés helyszínének csak az észak-nyugati oldalkert, az ott található kisebb méretű parkoló használható. Ezen területen értékes növényállomány sincs, tehát egy itteni beépítéssel nem sérülne a telek növényállománya, zöldfelülete.

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

A tervezett épületrész arculati megjelenésére vázlatos elképzelést tartalmaz a tanulmányterv. Ennek végső megjelenését azonban a vázlattervi és a majdani engedélyezési tervfázisban szükséges településképi szempontból egyeztetni, előzetesen véleményeztetni.

A tervezet javaslatot tesz a kert fejlesztésére, rekreációs célú fenntarthatósági, ökológiai szempontok érvényesítésére.

A környéken várhatóan jelentkező forgalom kisebb terhelést jelent majd, mint amit az egykori szálloda működése jelentett. Az idősothton csekély gépkocsi forgalma a tervezett egészségügyi szolgáltató forgalmával egészül ki.

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

Az övezeti átsorolás tehát az idősothton működésének alapvető funkcionális feltétele is.

Az Ingatlant a hatályos SZT „Üü-1” jelű üdülőterület építési övezetbe sorolja, a HÉSZ 84-85. §-ai pedig az „Üü-1” üdülőterületre vonatkozó általános és egyedi beépítési szabályokat határozza meg, amely nem teszi lehetővé a Tulajdonos által a telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett épületbővítést és új épületszárny megvalósítását.

A fejlesztési szándéknak a kialakítható rendeltetések köre, a megengedett maximális beépíthetőség, az épület megengedett legnagyobb magassága és a megengedett szintterületi mutató nem felel meg, így

egy új „Keü-4” jelű különleges egészségügyi terület építési övezet kialakítása és kijelölése javasolt az alábbi beépítési paraméterekkel:

Beépítési paraméter	Jelenlegi „Üü-1” jelű építési övezet	Tervezett „Keü-4” jelű építési övezet	Szomszédos 6322/6 hrsz telek „Vi-2” jelű építési övezet
beépítési mód	kialakult	szabadonálló	szabadonálló
kialakítható új telek legkisebb mérete	kialakult	10000 m ²	16000 m ²
megengedett maximális beépíthetőség	20 %	25 %	20 %
megengedett szintterületi mutató	0,6 m ² /m ²	0,8 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²
legnagyobb terepszint alatti beépíthetőség	20 %	20 %	20 %
legkisebb kialakítható zöldterület	50 %	40 %	40 %
az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	7,5 méter	15,5 méter	7,5 méter

A javasolt új „Keü-4” jelű különleges egészségügyi terület építési övezet kijelölése miatt a HÉSZ 2. sz. mellékletének „1.8. Különleges területek” című táblázatának módosítása is szükséges, új sor bevezetésével.

Azaz a tervezet a beépítési intenzitás, szintterületi mutatószám és az épületmagasság tekintetében növekedést, a zöldfelületi mutató esetében csökkentést irányoz elő.

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

Emiatt az érintett ingatlan vonatkozásában, a TSZT szerinti üdülőterület területfelhasználás módosítása szükséges „K-Eü” jelű különleges- egészségügyi területfelhasználásra.

A különleges-egészségügyi terület, mint egészségügyi intézmény elhelyezésére alkalmas terület a fejlesztési terület környezetéhez területhasználat tekintetében jobban fog illeszkedni, mint a jelenlegi üdülőterület, tekintettel arra, hogy a szomszédos 6322/6 hrsz. alatti ingatlan vegyes intézményi terület felhasználású, „Vi-2” jelű intézményi övezetű, ami egészségügyi, szociális rendeltetésnek szintén helyt adhat.

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

A tervezett beruházás érdekében a Tulajdonos és az Önkormányzat között településrendezési szerződéses megállapodás létrejötte szükséges.

Településrendezési szerződésben szükséges gondoskodni az alábbi szempontokról:

- a Tulajdonos által elrendő célok megnevezéséről, a településrendezési eszközök módosításának koncepciójáról,
- a településrendezési eljárás Tulajdonos általi finanszírozásáról, településrendezési eljárás Önkormányzat által történő megindításáról, háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről,
- az új, intenzívebb övezeti paraméterek által a Tulajdonos területén adódó értéknövekmény kompenzációjaként a Tulajdonos által megfizetendő településfejlesztési támogatásról.

Településfejlesztési támogatás meghatározásának szempontjai, összefüggésben a szomszédos, 6322/6 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú terület fejlesztésével:

Az önkormányzati területnek a Cordys Palace Kft. tulajdonában lévő 6322/2 hrsz-ú területétől függetlenített közmű ellátásának kiépítése elsődleges szempontként említhető.

A megközelítés tekintetében felmerült a Kádár utca 37. sz., 6320 hrsz, önkormányzati tulajdonú terület esetleges felhasználása, mellyel megfelelő kialakítású közterületi útkapcsolat (burkolt út, járda, egyéb szükséges infrastruktúra) létesíthető.

Felmerült ezen felül a Beruházó ingatlana szomszédságában az integrált (idősek és gyermekek számára épült) játszótér fejlesztése is.

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

A településrendezési szerződés kidolgozására és Képviselő-testület elé tárására a jelen előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását követő 30 napos határidő meghatározását javasoljuk.

Kérjük az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását!

Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2022. (II. ...) Kt. határozata

Határozati javaslat:

Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi határozatot hozza:

Göd Város településrendezési eszközeinek a Cordys Palace Kft. tulajdonát képező, Göd, belterület 6322/2 hrsz. alatt felvett „kivett szálloda” megjelölésű 2 ha területű, természetben 2132 Göd, Kádár utca 49. („felülvizsgálat alatt”) szám alatti területre vonatkozó felülvizsgálatához, a Tulajdonos által tervezett időszakos fejlesztéssel összefüggésben

- 1. A Cordys Palace Kft. kérelmére, a mellékelt telepítési tanulmányterv szerint, Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 206/2019.(X.9.) sz. Ök. határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének (TSZT) és 24/2016.(XII.9.) Ök. rendeletű Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Tervének (SZT) módosítását támogatja.**
- 2. Az 1. és 2. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervet elfogadja.**
- 3. A településrendezési eljárás megindításához szükséges településrendezési szerződés kidolgozását szorgalmazza, a tervezett beruházással értékarányos, Beruházó általi településfejlesztési hozzájárulás vállalásával.**
- 4. A településrendezési szerződés kidolgozására és Képviselő-testület elé tárására a jelen határozati javaslat elfogadását követő 30 napot határoz meg.**

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Göd, 2022. február 14.

Előterjesztést készítette:

Előterjesztést készítette:

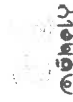
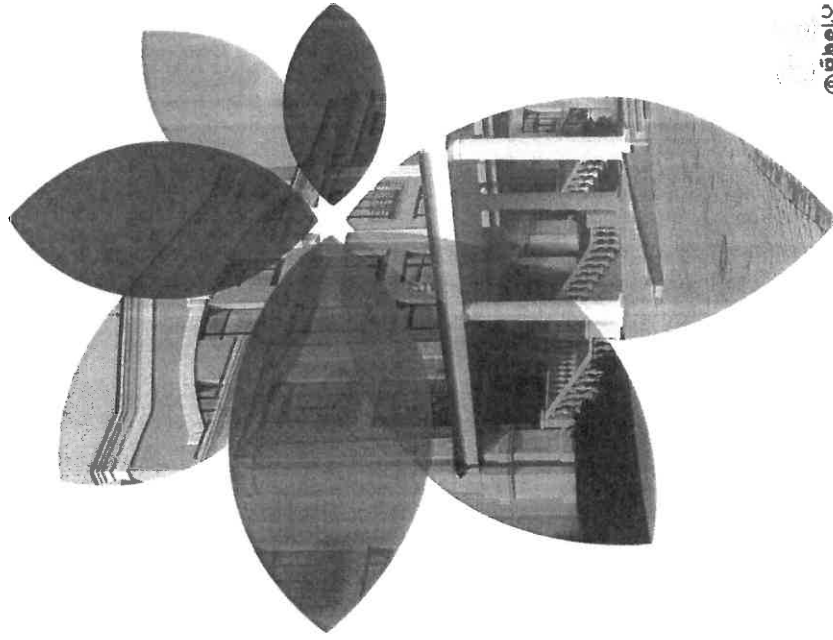


Aba Lehel
főépítész

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

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






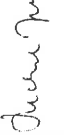
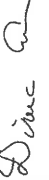


2020. szeptember hó

Z.É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft
TEL: 06-70/943-62-46
E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

1. MELLÉKLET

TERVEZŐK NÉVSORA

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

Z. É. MŰHELY KFT.

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

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

2020. szeptember hó

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

I. ELŐZMÉNYEK

A tanulmányterv célja

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

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

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

A tanulmányterv a beruházói szándékkal összefüggésben javaslatot fogalmaz meg Göd Város 2067/2019. (X.9.) számú Önkormányzati határozatával elfogadott Településrendezési tervének (TSZT) és a Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2016. (XII. 9.) Önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzatának (HESz) és annak mellékletét képező Szabályozási Tervének (SZT) módosítására.

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

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

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

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

II. AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA:

Elhelyezkedés

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



A tervezési terület lehatárolása

III. A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

Vonatkozó területrendezési tervek

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló, 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MTTT) 2019. január 2-ai hatályba lépése után indított tárgyi módosítás esetében, a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása, az OTT (MTT) elbírásának és mellékleteinek figyelembe vételével történhet.

Göd az MTTT. értelmében része a Budapesti Agglomerációnak, így az MTTT Agglomerációra vonatkozó rendelkezései is figyelembe veendők.

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

Országos Övezeti Terv részét képező országos övezetek:

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

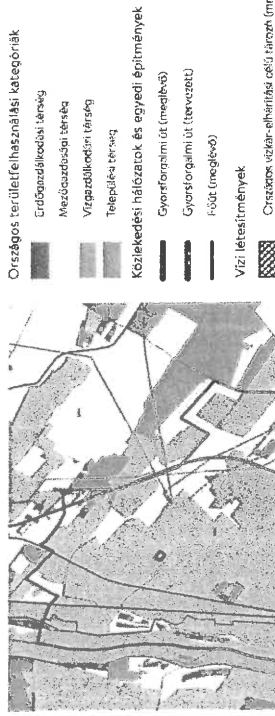
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MVM rendelet szerinti országos övezetek:

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

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

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

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



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

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



Az érintett ingatlan nem érintik az ökológiai hálózat övezetei.

Az MTTT 3/4. melléklete: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffertürelének övezete



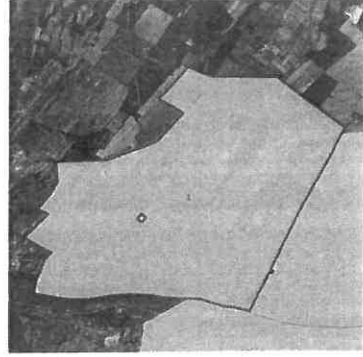
A tervezési területet nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete.

Az MTT 32. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



A tervezési területet nem érinti az erdők övezete.

Az MTT 33. melléklet: Erdők övezete



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

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

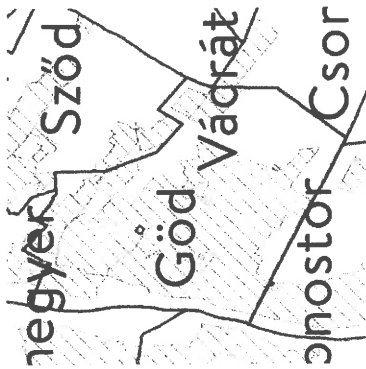
OTT (MTT) 34. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések



A tervezési területet az övezet nem érinti.

OTT (MTT) 35. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

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



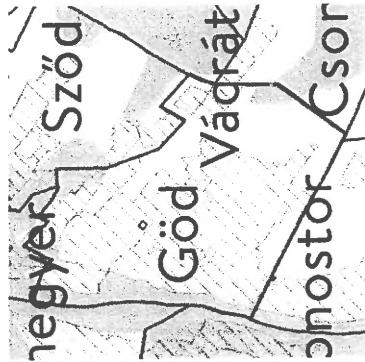
A tervezési területet az övezet nem érinti.

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



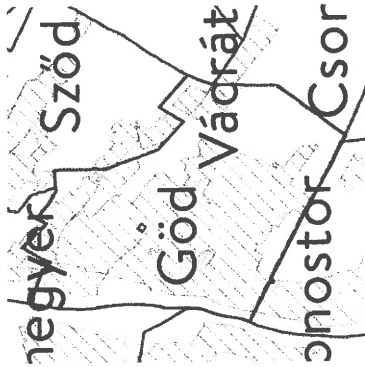
A tervezési területet az övezet nem érinti.

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



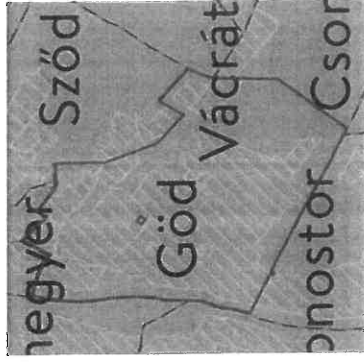
A tervezési területet az övezet nem érinti.

9/2019. (VI. 14.) MM rendelet 3. melléklet szerinti téglépítési terület övezete



A tervezési területet az övezet nem érinti.

9/2019. (VI. 14.) MM rendelet 6. melléklet szerinti VTT-fázisok övezete



A tervezési területet az övezet érinti.

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

9/2019. (VI. 14.) MM rendelet 4. melléklet szerinti vízművesztési terület övezete

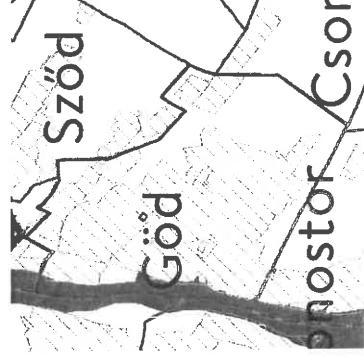


A tervezési területet az övezet érinti.

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

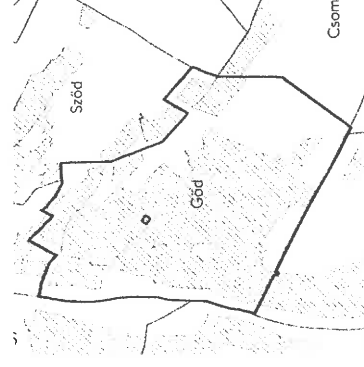
- „8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell ténylegesen kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az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

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



A tervezési területet az övezet nem érinti.

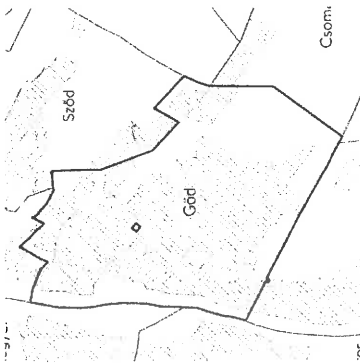
9/2019. (VI. 14.) MM rendelet 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete



A tervezési területet az övezet nem érinti.

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

A tervezési területet az övezet nem érinti.



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

Csom:

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

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

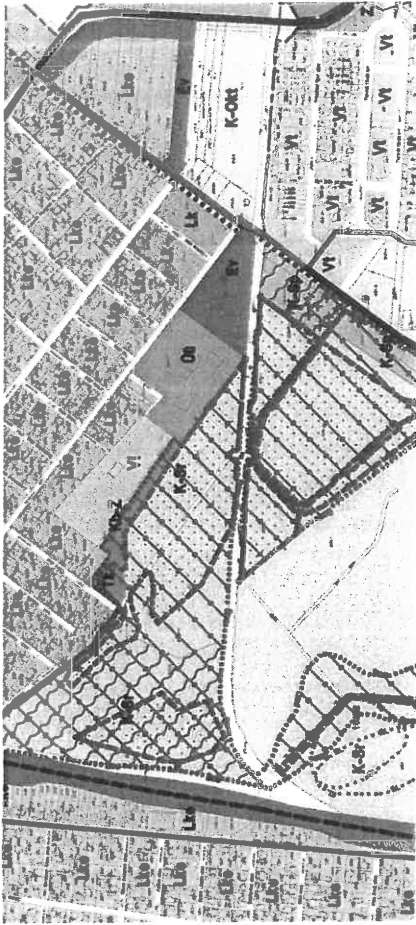


A tervezési terület települési térségbe tartozik.

- Térségi területfelhasználási kategóriák
- Erdői zöldkódos térség
 - Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
 - Mezőgazdasági térség
 - Kertés-mezőgazdasági térség
 - Vízgazdálkodási térség
 - Települési térség
 - Sajátos, terüelfelhasználási térség

Hatályos településrendezési tervek

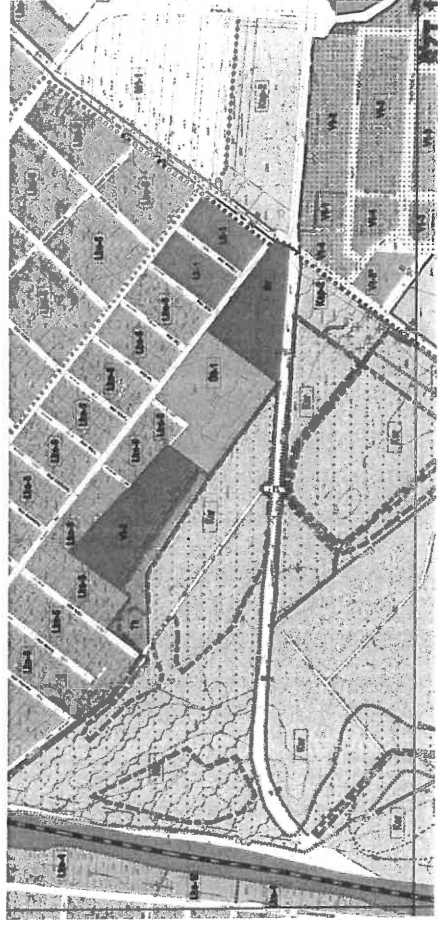
Göd Város Képviselő-testülete 206/2019. (X.9.) számú Önkormányzati határozatával határozatával fogadta el a Települészerkezeti tervét (TSZT) és a Képviselő-testület 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendeletével a Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és annak mellékletét képző Szabályozási Tervét (SZT).



A TSZT az érintett 6322/2 hrsz-ú ingatlan „Új” jelű üdülőházas üdülőterület területfelhasználási egységbe sorolja. A területen a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség érték 0,6 m²/m², amely alapján a telken 12 000 m² szintterület helyezhető el.

A területet kertvárosias lakó, vegyes intézményi, védelmi rendeltetésű erdő és különleges sport-rekreációs területfelhasználási egységek veszik körül.

A különleges terület jelentős része az országos ökológiai hálózat magterületének övezetébe tartozik, és országos jelentőségű természetvédelmi terület.



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

A HÉSZ. 84.-95. § határozza meg az „Ü-1” üdülőterületre vonatkozó általános és egyedi beépítési szabályokat. A HÉSZ értelmében, a területen üdülőépületek, sportépítmények, kereskedelmi, vendéglátó, kulturális, oktatási épületek, szálláshely szolgáltató épületek, igazgatási vagy egyéb irodaépület helyezhető el, amelyek a fejlesztési célnak nem felelnek meg.

A terület jelenlegi beépítési mutatói:

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

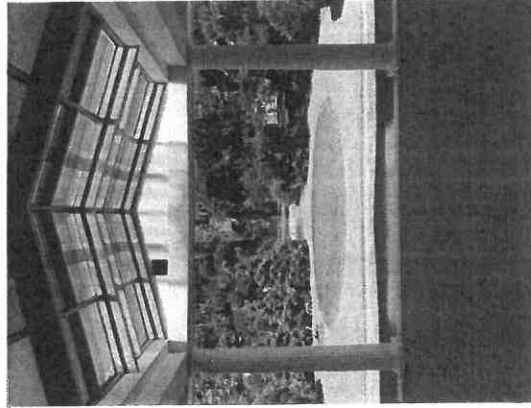
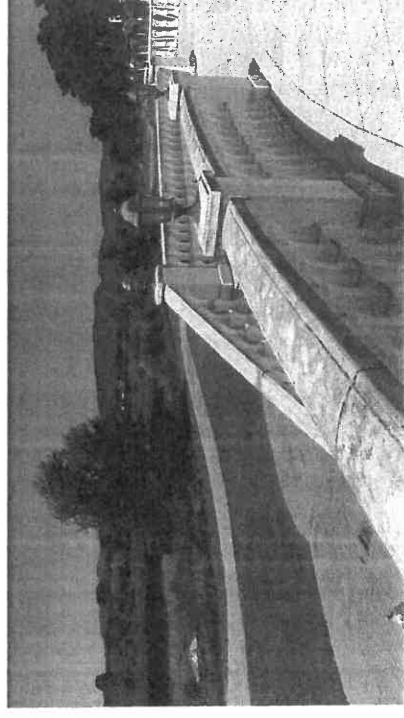
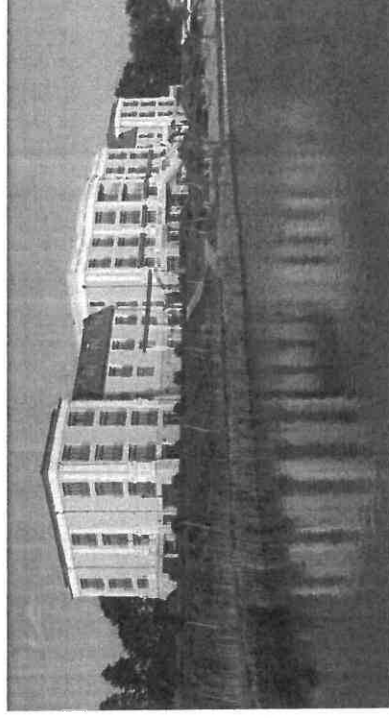
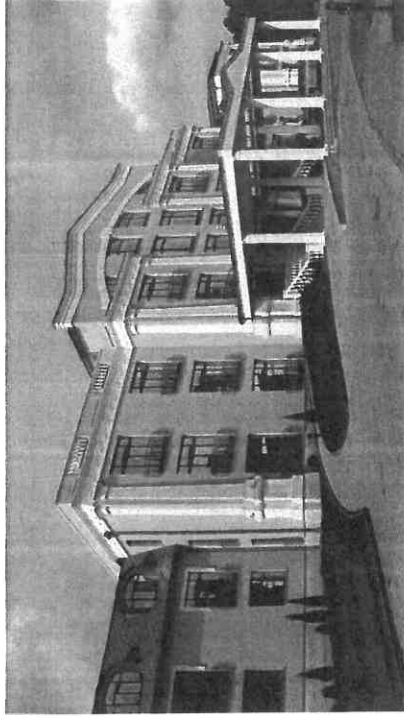
A fejlesztési szándéknak a kialakítható rendeltetések köre, a megengedett maximális beépíthetőség, az épület megengedett legnagyobb magassága, és a megengedett szintterületi mutató nem felel meg, így az Ü-1 építési övezet módosítása javasolt, amely a TSZT módosítását is szükségessé teszi.

Épített környezet vizsgálat

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

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

Az épület mögött halastó található, amely a jelenlegi épületet még impozansabbá teszi. A tó környedén megközelíthető az egykori szálloda épület déli teraszos bejáratiáról. A tó szintén a beruházó tulajdona. A területet a halastó mögötti iparvágyány markánsan elválasztja a beépítetlen természetű területektől.



Természeti és táji környezet vizsgálat

A fejlesztésre tervezett, 6322/2 hrsz-ú ingatlan, „Ü” jelű üdülbázis üdülőterület területfelhasználású terület, nem érintett az MTRT 3/1. mellékletén lehatárolt, Országos ökológiai hálózat magterület övezetével ökológiai folyosó övezetével és a pufferterrület övezetével sem; nem része az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló, 14/2010. (V. 11.) KVM rendeleiben kijelölt nemzetközi jelentőségű Natura 2000 területeknek, valamint országos és helyi jelentőségű védett területeknek sem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Közlekedés vizsgálat

A Felsőöböl délkeletre eső terület közúthálózati kapcsolatait a 21107. j. Felsőöböl bekötőt, vagyis az Ady Endre út biztosítja. Ez az út kiváló összeköttetést ad mind az M2 autópályához, mind a 2 sz. főúthoz. Az út átújáróval keresztezi a Budapest-Szob vasútvonalat. Az átlagos forgalma 6560 jármű/nap, a kapacitás-kihasználat 62%.

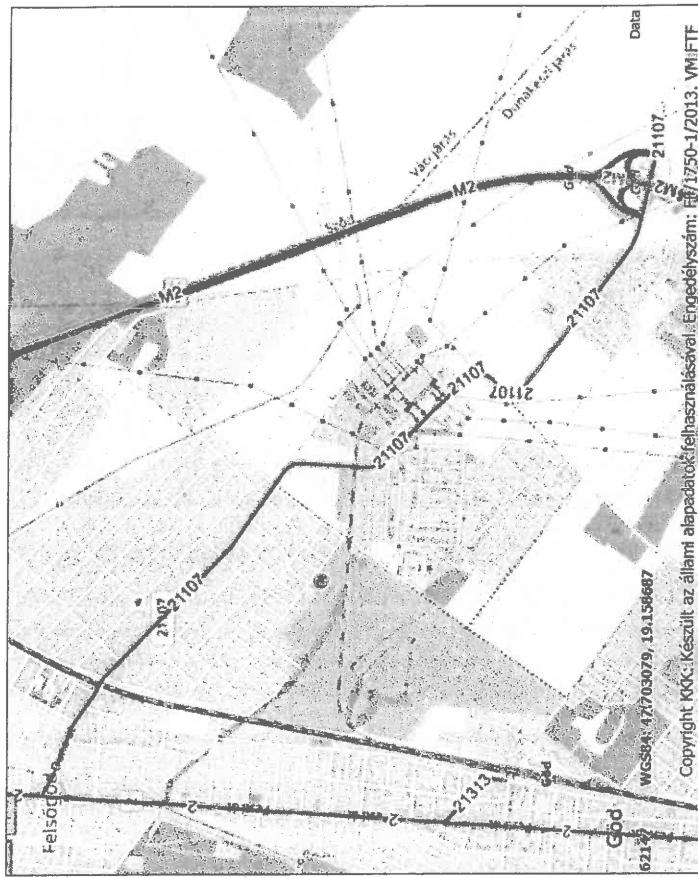
A terület közvetlen megközelíthetőségét az Ady Endre úthoz kapcsolódó helyi kiszolgáló utcákon keresztül elérhető Kádár utca adja, amely utca maga is helyi kiszolgáló utca.

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

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

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

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

















A terület a KIRA adatszolgáltatási térképén

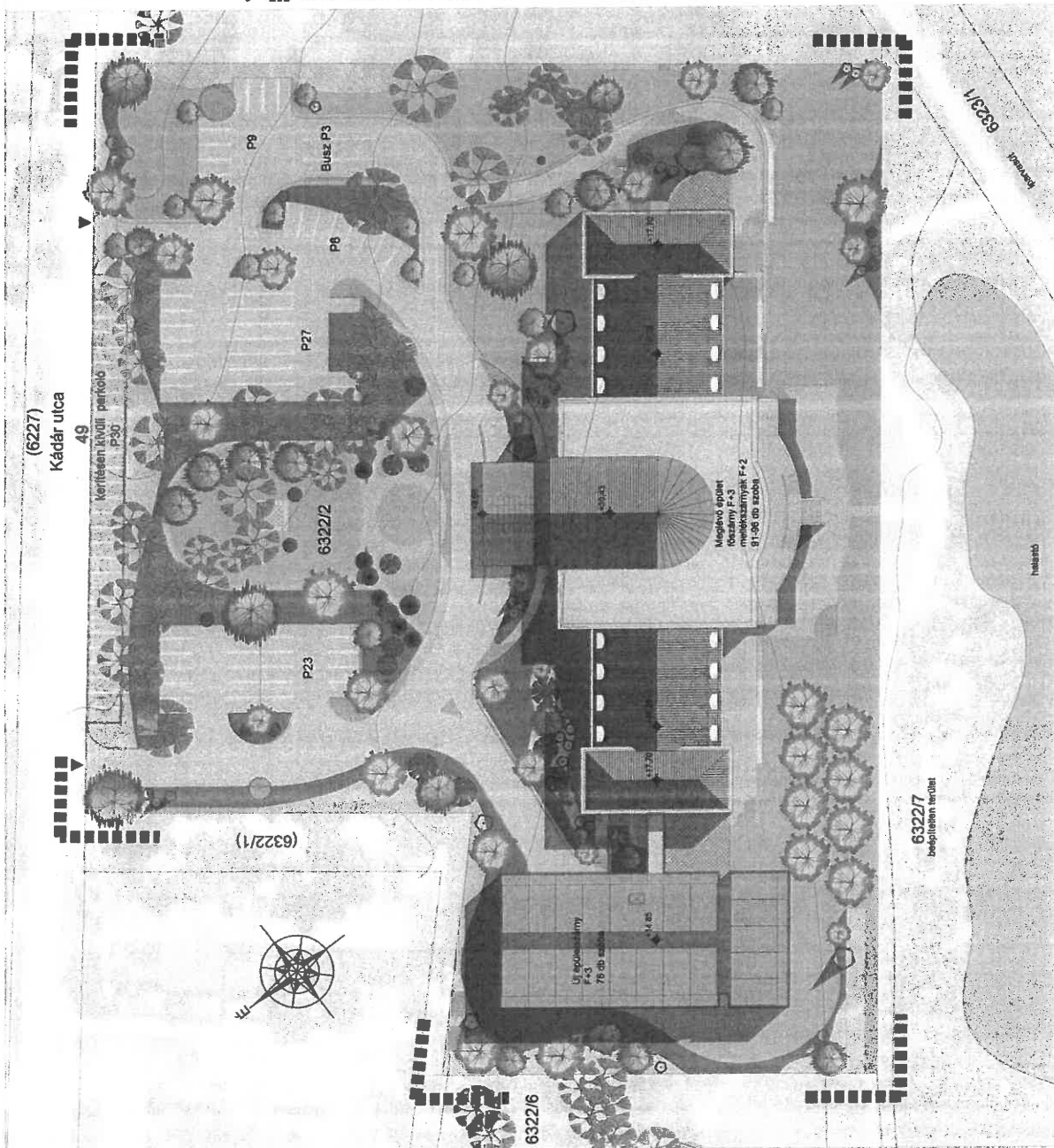
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Göd Város területén található 6322/2 hrsz. alatti ingatlan fejlesztésével összefüggő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának megatipozására

BEÉPÍTÉSI TERV

Jelmagyarázat

-  Tervezési terület határa
-  Meglévő és megmaradó épület
-  Új épület
-  Meglévő zöldfelület, gyepek
-  Vegyes használatú burkolt felület
-  Gyalogos, diszburkolatú felület
-  Meglévő halastó
-  Meglévő fás szárú növényzet
-  Tervezett fás szárú növényzet
-  Meglévő örökzöld sövény
-  Tervezett sövény/érhalalolás
-  Tervezett talajtakarás/rézsűkötés
-  Telek bejárat, kapu
-  Meglévő aktív rekreációs, sportolási célú felület



Építészeti műszaki leírás

Előzmények, jelenlegi állapot:

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

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

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

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

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

A tömeg méretét azonban jelentősen növeli, hogy mind az épületet lezáró végrizalitek mind a főbejáratot hangsúlyozó középp-zalattal nem magastető, hanem teljes szintet mutató beépítést kapott. Így tulajdonképpen az épület kisebb része magastető, hanem teljes szintet mutató lapostetős részek. A középső tömeget tovább növeli a gépészetnek helyet adó tetélmény. A tő felőli homlokzat egy szinttel magasabb, mivel az épület szervezéséből következően a legalsó szint alagsor szintűen fél a földbe süllyesztve készült el.

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

Átalakítás:

Az új, tulajdonosi koncepció alapján, a meglévő épület külső megjelenésén nem változtathánk. Az évek óta elmaradó karbantartási munkák elvégzése után, eredeti állapotba kerülne a homlokzat. Az emelet és a tetőtér funkciója nem módosul, itt megmaradnának a nagyméretű szobák. A homlokzat között arányai, és nyílászáró kiosztása miatt új szobák létrehozása is korlátozottan oldható csak meg, így az emeleten és a tetőtérben csak 5-5 db új szobaegység alakítható ki.

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

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

Bővítés:

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

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

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

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

Az új épületszárny kialakításánál alapvető fontosságú a gazdaságos szervezés, mivel ezzel az épületszárnyal javulhatnának a kedvezőtlen mutatók, válhat fennmarthatóvá a működtetés.

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

Az összekötő híd a főépület tengelyében lévő középfolyosóhoz csatlakozna.

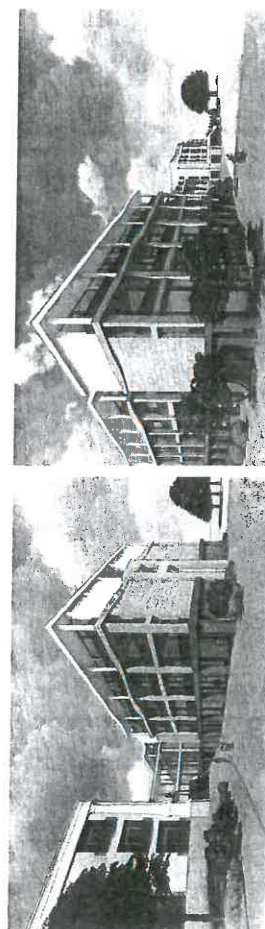
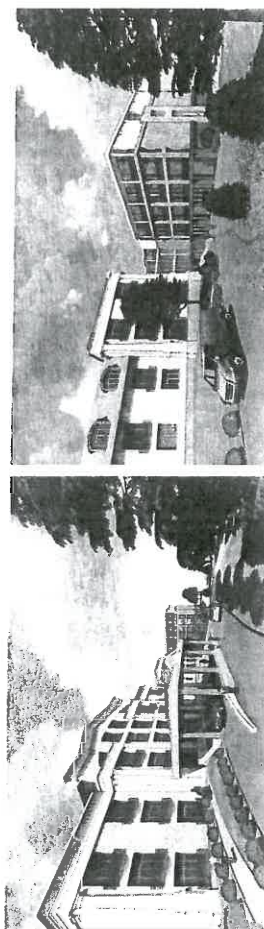
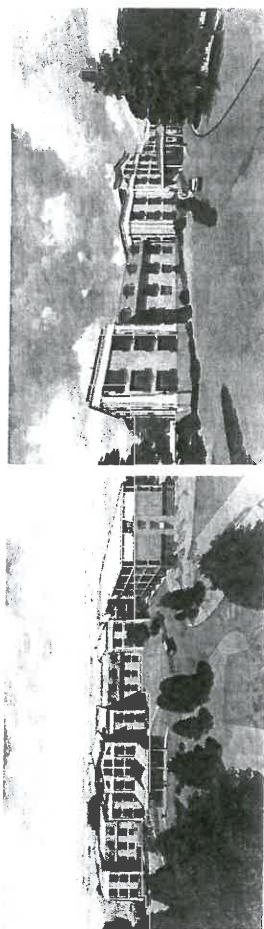
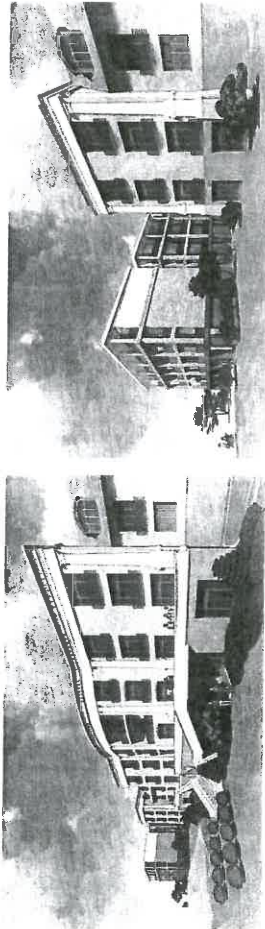
A bővítés kevésbé zavarná a meglévő szobákat mivel a sarokszobák a tő, illetve az utca felé is rendelkeznek nyílásokkal.

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

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

A földszint sötétebb színű nagyméretű kerék oszlopsorral határolt, a két középső szint a főépülethez kissé alkalmazkodna színében, esetleg anyaghasználatában. A legfelső szint kisméretű fentér szintén kerék oszlopsorral szegélyeztet.

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



A tervezett beépítés tömegvázlata

Kert fejlesztési javaslata:

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

1. Tervezethez érintő fejlesztések

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

A térben megjelenő belső tájépítéssel leltisztult térkompozíciós hatást keltenek. Az új terzerkezet az épülettel arányos, szelős elrendezésűekkel leltisztult térkompozíciós hatást keltenek. Az új terzerkezet az épülettel arányos léptékű, de kevésbé átlátható és hierarchikus. Ezáltal lehetőség nyílik a park jobb kihasználására, több felhasználó egyidejű, egymást nem zavaró parkhasználatára.

2. Funkcióbővítő fejlesztések

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

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

- Árnycs pihenő a főépületől keletre – aktív idősek számára
- Felárménykos pihenő a hátsókerben – akadálymentes, egyéni és közösségi használatra
- Sétaut az előkerben – akadálymentes, elsősorban egyéni használatra
- Sportolásra alkalmas, belátásvédezt, fátlán kertrész a mai játszótér helyén – aktív idősek számára

3. Ökológiai és fenntarthatósági célú fejlesztések

A növényállomány átalakítását több, tervezetten egymásra épülő szakaszban úgy kell elvégezni, hogy a tértartórolás és a belső növényborítottság növelése a korábbi ökológiai és vizuálisan változatosabb formában, az új rekreációs funkciók figyelembevételevel történjen.

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

V. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIO

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

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

A kormányrendelet szerint:

- „2.§ 4a. **kiemelt fejlesztési terület:** egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kielőlt terület.”
- „32. §. (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása
- a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó úgy tárgyat képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,
 - b) a Kormány által rendelkezésre bocsátott veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy
 - c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”

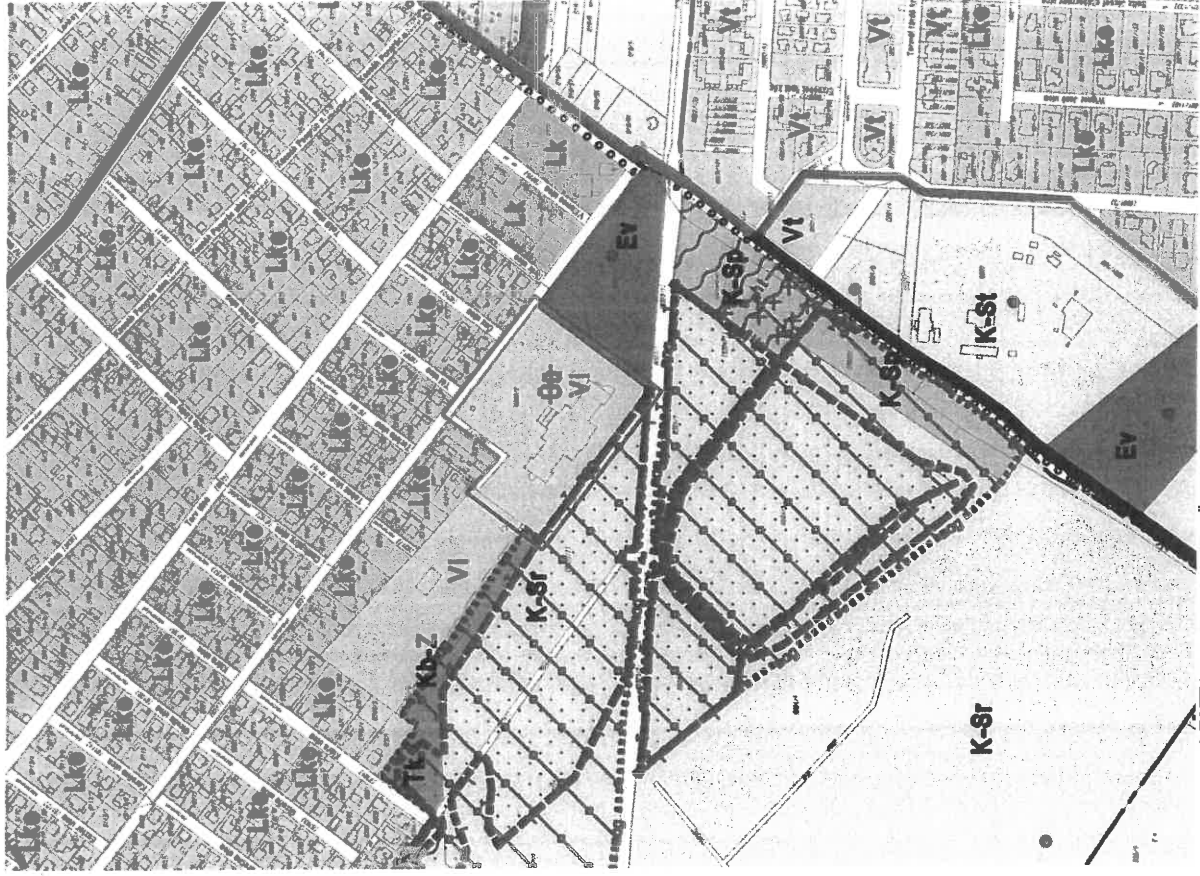
A települészerkezeti terv (TSZT) módosítása

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

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

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

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



A TSZT javasolt módosítása „Üi” területfelhasználásról „Vf” területfelhasználásra

Tájépítészeti koncepció

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

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

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

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

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

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

Közlekedés

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

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

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

Az OTEK előírásai szerint idősiek otthona esetében minden 10 férőhely után 1 parkolóhelyet kell létesíteni. A várható újonnan megjelenő forgalmat a parkolóhelyek forgása alapján lehet becsülni. A forgás végtelenül túlsó esetben (ott töltött idő=egy éjszaka) se lehet több napi 0,5-nél. Ebből kiindulva legfeljebb kb. napi 100Ejtmű többlet forgalom várható. Ez az érték egy átlagos kiszolgálót óránkénti kapacitásának a nyolcada, így semmiképpen nem terhelheti túl az érintett úthálózatot, csomópontokat.

Közműfejlesztés

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

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

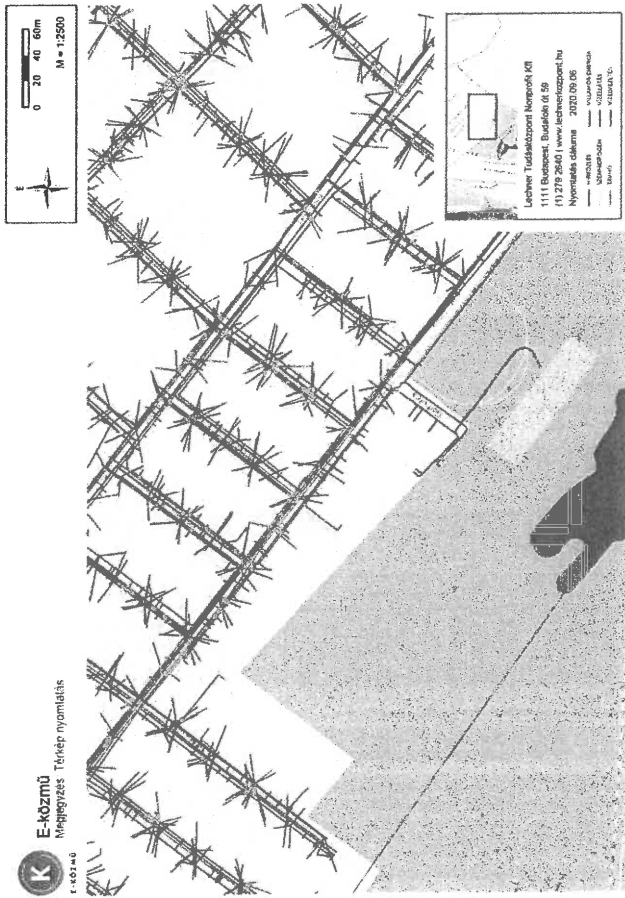
A közműellátás mennyiségi oldala megvalósításra került a városban. A közműfejlesztések a továbbiakban a minőségi igények kielégítésé felé kell, hogy irányuljanak.

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

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

A tervezési, azaz fejlesztési terület, Göd városban, a Kádár utca 49. sz. alatti, 6322/2 hrsz-ú ingatlanon található. A fejlesztési területet határoló közterületen összközműves hálózatok épületek ki figyelembe véve a korábban ott működő Hotel közműingényeit.

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



E-közmű - közműterkép

Vizellátás

Göd vizellátását a DMKV Zrt. Bal-parti Üzemigazgatóság biztosítja a Duna - partra telepített vízbázis kútsoraiból. A vízműnek - a regionális rendszeren túlmenően - lehetősége van vízhiány esetén a Fővárosi Vízművek Zrt.-től is vizet vételezni. Göd városát a környező településekkel együtt, egy regionális körvezeték rendszer látja el. A város vízellátásának bázisa a szolgáltató regionális rendszere, amely megfelelő tartalék kapacitással rendelkezik, így a településen új hatályos településfejlesztési terv távlatáig, illetve a jelen terület-felhasználási változások a prognosztizált többlet vízigényét, vízbázis oldalon biztosítani tudják. Göd belterületének minden utcájában megépült a vízellátó vezeték, a hálózat nagyrészt körvezeték rendszerű, de a hálózaton található ágvezetékek is. A tervezési területet - a tervezett **Idősek Otthona** fejlesztését - érintő közterületeken, a vízellátó hálózat körvezeték formában már üzemel.

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

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

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

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

Vízigények:

Kommunális vízigény:

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

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

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

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

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

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

Mindösszesen: **58,5 m³/nap**

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

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

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

Tűzi-vízigény: mértékadó javasolt tűzszakasz az új beépítéssel együtt **800 m² - 501 - 800 m² oltóvíz mennyiség 1500 l/min, 2,5 l/s**

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

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

Ennek megfelelően, a jelenleg tervezett fejlesztési terület - épületgépész adatszolgáltatás alapján kapott - **kommunális és tűzi-vízigényeket, a meglévő, ismertetett vízellátó hálózat bekötésével rendelkezik, végül csap lezárással.**

A **Kádár utca 49. 6322/2 hrsz-ú** ingatlan DN 200 mm-es kombinált bekötéssel rendelkezik, végül csap lezárással. Az ingatlan bekötővezetéke is megfelel az ingatlan, **Idősek Otthona** célú, beépítés fejlesztésének vízellátására. **Közterületi hálózatfejlesztéssel várhatóan nem kell számolni.**

Szennyvízcsatornázás

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

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

A gödi végátemelőhöz DN 500 mm-es gravitációs főgyűjtő szállítja a szennyvizet, majd nyomóvezetékekkel kerti a Dumakeszi rendszeren keresztül a szennyvíztisztító telepre.

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

Szennyvízmenntiség

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

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

A tervezési terület szennyvízhozama összesen: Q_{sz} = 58,5 m³/d

Szennyvíz óracúcs 10 órás lefolyást figyelembe véve Q_{szh} = 6,0 m³/h, 2,0 l/s

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

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

Az üzemelő Kádár utcai közcsatorna és az ingatlan bekötő-csatormája a beépítés fejlesztés becsült szennyvízmenntiségét el tudja vezetni.

Bekötő-csatorna és közcsatorna fejlesztés várhatóan nem szükséges.

Az ingatlanon belüli az új épületszámynak ki kell építeni a házi csatorna-rendszert a házi bekötő-csatornáig.

Csapadékvíz-elvezetés

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

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

Alapvetően elvárható, hogy a csapadékvizeket a keletkezésük helyén kell elszikkasztani, azaz az ingatlanon kell tározni, ártalmatlanítani.

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

A fejlesztési területen, az ingatlanon belüli kell megoldani, az összegyűjtendő csapadékvizeket csapadékvíz-tározókkal és szivárgató rendszerrel. Javasoljuk az épült egységek tetőfelületen összegyűjtendő csapadékvizeket felfogni, és annak vizét öntözésre felhasználni.

A szivárgató rendszernek javasoljuk alkalmazni a szivárgó-blokkos csapadékvíz elhelyezést, szivárgótárat.

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

Energiaközművek

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

Villamos-energia ellátás

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

Göd külterületén helyezkedik el az ország villamos-energia ellátásának egyik nagy gócközpontja, a Gödi OVIT állomás, ahol 400/220/120 kV-os transzformálás történik. A Gödi OVIT állomásba fut be a Sejtszög-Göd, Léva-Göd egyrendszerű 400 kV-os távvezeték és a Göd-Albertfűrésztároló 400 kV-os nagyfeszültségű távvezeték, továbbá a Léva-Göd és a Zugláb-Göd 220 kV-os nagyfeszültségű távvezeték. A Gödi állomásból indul a Göd-Vác, Göd-Pomáz, Göd-Dumakeszi és Göd - Káposztásmegyér - Angyalföld mindegyik kétrendszerű 120 kV-os nagyfeszültségű távvezeték oszlopsora. Az OVIT állomás, az oda betető és induló nagyfeszültségű távvezetékek oszlopsora és a vezetékek biztonsági övezete, korlátozó tényezőként veendő figyelembe az esetleges továbbtervezések során.

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

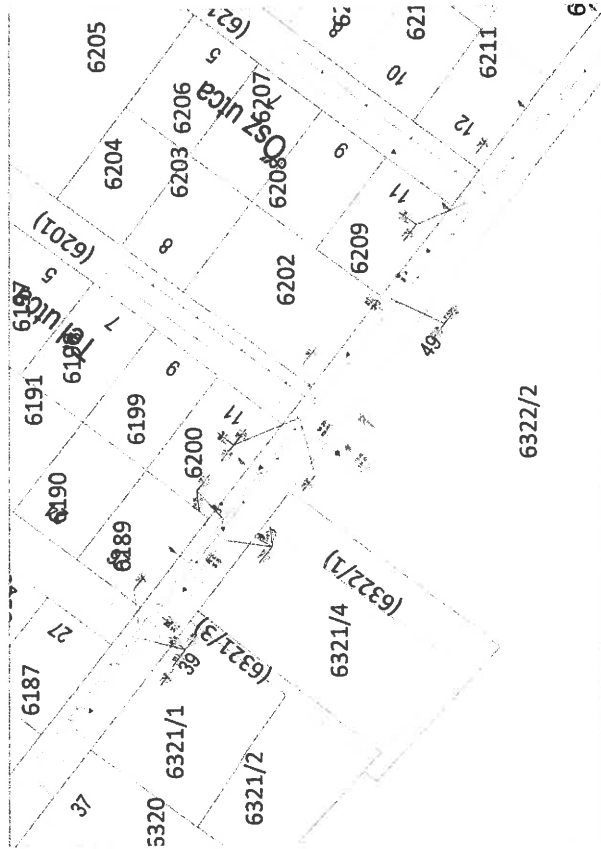
Az időse otthona, a Kádár utca 49. 6322/2 hrsz-ú beépítésre szánt fejlesztési területét határoló közterületen, a Kádár utca mentén, a villamosenergia-hálózat kis és középfeszültségű hálózatai az igényeknek megfelelően kerültek kiépítésre. Közvetlenül a Kádár utca 49. 6322/2 hrsz-ú ingatlan előtt, a 20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

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

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

A várható többlet villamosenergia-igény a transzformátor-állomás fejlesztésével oldható meg.

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



Vizellátás és csatornahálózat

Földgazdálkodás

A Gödöllő város földgazdálkodását a TIGÁZ Zrt. Gödöllői üzemigazgatósága szolgálja. A település földgazdálkodásának bázisa a település gázátadó állomása. A települési gázátadótól az elosztás közepnyomású hálózatokkal épült ki. A közepnyomású bekötés táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyről induló kismnyomású hálózatokkal lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

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

A gázellátást meglévő közepnyomású hálózatáról a csatlakozó vezeték kiépült. A többlet gázigény biztosításához, vizsgálni kell a csatlakozó vezeték és nyomásszabályozó kapacitását. Váratóan a nyomásszabályozó bővítésével kell számolni.

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

Hírközlés

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

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

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

Vezetékes nélküli hírközlési létesítmények:

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

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

Megújuló energia felhasználás

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

A fejlesztésre szánt területen javasoljuk a napenergia felhasználást.

VII. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

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

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

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

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

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

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

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

VIII. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSENEK LEHETŐSÉGEI

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

A terület természetvédelmi szempontból nem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózathoz, sem a NATURA 2000 kijelölt területeknek, természeti értékek nem találhatóak rajta.

IX. ÖSSZEFOGLALÁS

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

A tervezési terület fejlesztését területrendezési szabályok nem korlátozzák.

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

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

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

Ahhoz, hogy a településrendezési eszközök módosítása a kormányrendelet szerinti tárgyalásos eljárásban történhessen, a Képviselő-testületnek az érintett területtel szemelt fejlesztési területtel kell nyitvántartania.

A településrendezési eszközök módosítása az alábbi paraméterekkel szükséges:

- a TSZT módosítása: az „Új” jelű üdülőtérület területfelhasználás módosítása „VI” jelű vegyes intézményi területfelhasználásra

- a HÉSz módosítása: Új „VI-5” építési övezetet kell kijelölni, amely miatt a HÉSz 2. melléklete „1.5. Intézményi területek” című táblázatának módosítása szükséges, új sor bevezetésével. Az új övezet paraméterei az alábbiak:

	szabadonálló
- beépítési mód:	10000 m ²
- kialakítható új telek legkisebb mérete:	25 %
- megengedett maximális beépíthetőség:	0,8 m ² /m ²
- legnagyobb terepszint alatti beépíthetőség:	20 %
- legkisebb kialakítható zöldterület:	40 %
- az épület megengedett legnagyobb épületmagassága:	15,5 méter

- Az SZT módosítása: az érintett ingatlan övezetének módosítása Üü-1” építési övezetről „VI-5” építési övezetre

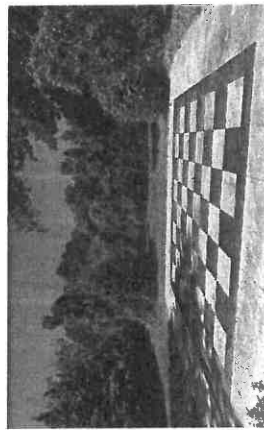
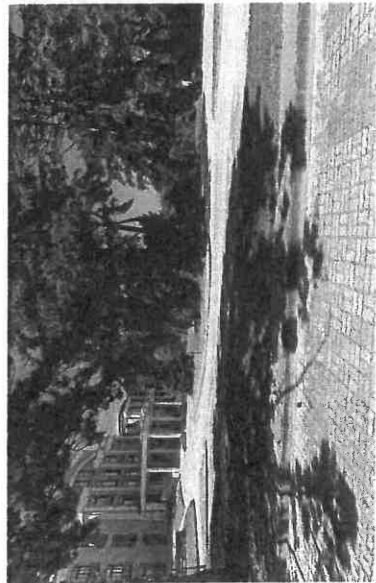
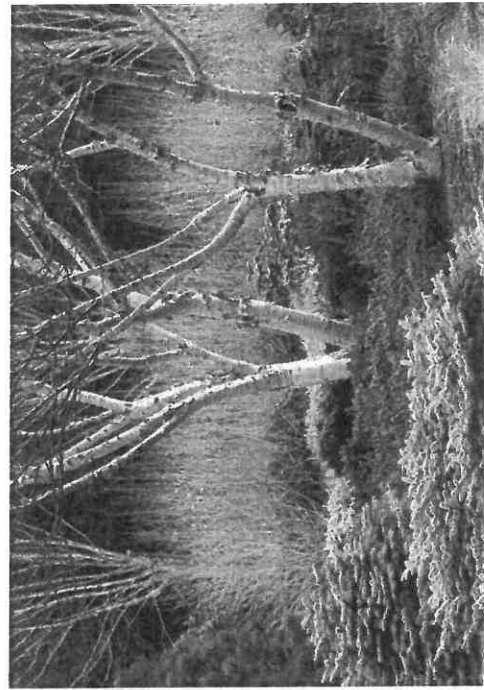
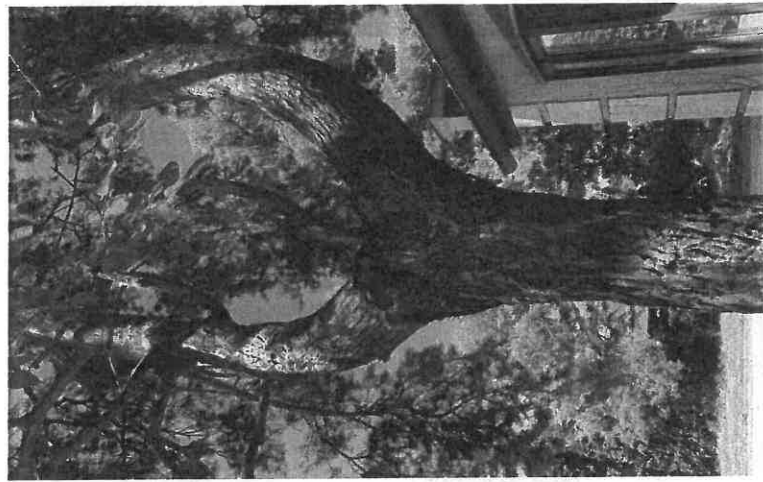
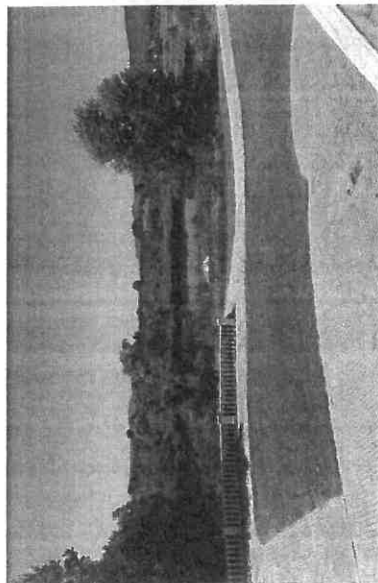
A településrendezési eszközök módosítását követően, a tervezett fejlesztés az építési engedélyezési eljárások és a jogszabályban rögzített egyéb szakági követelmények betartása mellett megvalósítható. A megvalósításra kerülő új épületszámny a településkép, az épített és a természeti környezet, valamint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



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

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

TÁJÉPÍTÉSZETI VIZSGÁLATA ÉS FEJLESZTÉSI JAVASLATA



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

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

BUDAPEST, 2020. SZEPTEMBER



1. Térszerkezet

A barokk kert a reprezentáció eszköze. A tengelybe állított épület, a szimmetrikus elrendezés, a hatalmas gyepes parterek, a fasorok egyaránt az épület kiemelt státuszának bemutatását szolgálják. A kert a barokk stílus néhány eszközét használva kíván kissé archaizáló, fényes környezetet teremteni az épület számára. Azonban az optikai tengelyek a főhomlokzattól csak a telekhatárig tudnak futni, háttérükben gyakran a környező lakóudvarok épületek jelennek meg.

2. Látványkapcsolatok,

A hátsó homlokzaton a tengely egy korláttal ellátott íves teraszra fut ki, ahol a tengelyben a tóra nyílik jó rálátás. A gyepes teraszról igen kedvező, sokrétű kitérő nyílik nyugatra. Az előtérben rálátás nyílik a tóra és környező nedves rétek folyamatosan változó képeire, a háttérben a Visegrádi-hegység Leányfalu körüli szakaszának kékes színeit adja. A közép térben a rétek száradása nyomán a szegélyveken kiinduló spontán bokrosodások takarják a vasútat. Ez a takarás a gyepes térben és a lépcsővel megközelíthető teraszon érvényesül, az emeleti szinteken a cserjések nem biztosítanak takarást a vasút irányába.

Sem az épület, sem a kert nem törekszik utaképi illeszkedésre, az épületnek sem tudatos bemutatása, sem takarása nincs. Az utcáról a hiányzó cserjésint miatt a teljes parkolóra rálátunk, néhány, nem tudatosan tervezett nyílásból táru fel a főhomlokzat néhány részlete. Különösen hiányzik a takarás a zászlóudak melletti kerítészakaszon, ahol nincsenek feketetenyő és örökzöld sövény sem.

3. Zöldfelület állapota

3.1. Biodiverzitás

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

Botanikai név	Magyar név	Ökológiai jellem	Mennyiség
Lombos fák			
<i>Allanhus altissima</i>	Bálvánfa	Invazívus neofiton	10
<i>Betula pendula</i>	Közönséges nyír	Neofiton	1
<i>Morus alba</i>	Fehérepes	Archeofiton	5
<i>Tilia cordata</i>	Kislevelű hárs	Archeofiton	3
			1
Tülevelű örökzöld fák			
<i>Chamaecyparis lawsoniana 'Ellwoodii'</i>	Oregoni hamisciprus	Neofiton	236
<i>Chamaecyparis lawsoniana 'Globosa'</i>	Gömb hamisciprus	Neofiton	8
<i>Chamaecyparis lawsoniana sp.</i>	Hamisciprus fajták	Neofiton	11
<i>Pinus nigra</i>	Feketetenyő	Neofiton	57
<i>Thuja occidentalis 'Elegantissima'</i>	Nyugati éleffa	Neofiton	38
<i>Thuja occidentalis 'Smaragd'</i>	Nyugati éleffa	Neofiton	1
			121

Szoilerként telepített térfeljáró cserjék a területen az alábbiak:

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



Göd, Kádár u., hrsz 6322/2 alatti idősothton kertjének Tájépítészeti vizsgálata és fejlesztési javaslata
 teljesül. Az érzékeny feketefenyő állomány mellett a tülevelű örökzöldekkel szórványosan és sövényesen tagolt gyepfelület korlátozott alkalmazkodó- és kiegyenlítőképeséggel rendelkezik.
 Elvart ökoszisztéma szolgáltatások:

— **Biológiai sokféleség fenntartása**

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

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

— **Klímaszabályozás**

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

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

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

3.4. Egészségi állapot

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

3.2. Növényborítottság állománytervezet

A növényzet fajtaösszetételén túlmenően jellegzetes annak térbeli elrendezettsége. A kert növényfelülete két fő karakterű részre tagolódik: az ámyas fenyőligetes kentrészekre és az örökzöld szoliterekkel alig tagolt, napos, gyepek kentrészekre. A teljes kertben hiányoznak a konkáv térfaláról sávok, a csefeszintet csupán kizsámmú, főként hamisciprus szoliter alkotja. Sem csefecssoportok, sem a szoliter örökzöldeket növénykompozícióba kiegészítő cserjék nincsenek a kertben. Talajtakarókat csak a parkolószegevényekkel határolt, gyepek szigetekben szoliterként, illetve a kápolna melletti rézsűn alkalmazták. A talajtakarók kizárólag tülevelű örökzöldek, Juniperus horizontalis 'Blue Chip' és 'Blue Carpet' a rézsűn, a parkolóban pedig habitusát veszített Juniperus sabina 'Tiszakürt'.



Az állománytervezet területi tagozódása erős ellérést mutat az előkertben és az épület közvetlen környezetében. Az előkert fenyőligetes részsein a beállt állományt néhány tuja és hamisciprus egészíti ki, míg az épülettől nyugatra, továbbá a tő feljeli teraszos kentrészen a gyeptülevelű örökzöld dominál. Ezért ezekben a terekben a teljes lombkoronaszint hiányzik, növelve a kentrész napfénynek és szélnek való kitétségét. A kedvezőtlen evapotranspirációs környezet különösen az épület körüli, térburkolattal körbevért „szigeteken” részben viseli meg a növényzetet. Jól látható ez a hatás a gyepek teraszra vezető lépcső 2 oldalán a Chamaecyparis lawsoniana sövényeken, melyek igen hézagossá, elvadulttá váltak a kipszult egyedektől.

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



3.3. Ökológiai kiegyenlítőfelületek

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



Göd, Kádár u., hrsz 6322/2 alatti idősothton kertjének
Tájéépitészeti vizsgálata és fejlesztési javaslata
Campsis eltávolítása, fenntartó gallyazás

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

A gyepefelületek egészségi állapota és stabilitása jelenleg átalakulóban van. A korábbi intenzív gyepek a rendszeres ápolás és öntözés felhagyásával erősen felgyomosodtak, a pázsítfűfélék között számos lágy szárú alkotót a talaj természetes vizirtalma szerinti méretű telepeket. Az ideje első kaszálást követő

kezdeni, a fákra fűtatófű Lonicera japonica var. 'Halliana' nem okoz gondot, virágaival – a gyomokat leszámítva – az egyetlen pollinátor faj a kert nyári aszpektusában.

Az alábbi táblázat a fák életnyók stabilitását jelző 2 mutatót ismerteti, a vertikális stabilitást jellemző „Allekonyági mutató”-t és a növekedésben való „megkapaszkodást” leíró „Koronaterpeszség” arányszámát. A két mutató elemzésével vizsgálható a fák szelnek és honyomásnak való ellenállása. Látható, hogy az allekonyági mutató minden fenyőfélének esetén 2 feletti érték, melyet a 2014-es nagy jégkárokat követő vizsgálatok során megfigyelhetően találtak. A koronaterpeszség a szabad térialásban álló fák esetében többnyire 20 feletti érték, az ez alá eső, szűk térialásban deformált koronát nevelő fák koronájának teherbírást ellenőrizni kell, ezekről a faegyedekekről a többletterhelést okozó borosnyánt és száraz ágakat l. ütemben kell a fenntartás során eltávolítani.

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



3.6. Természetesség, társulás stabilitásának növelési lehetőségei

Növénytársulás átalakításának formái: meglévő szerkezeti elemek kimelével állomány szerkezet változtatásának fejlesztése.

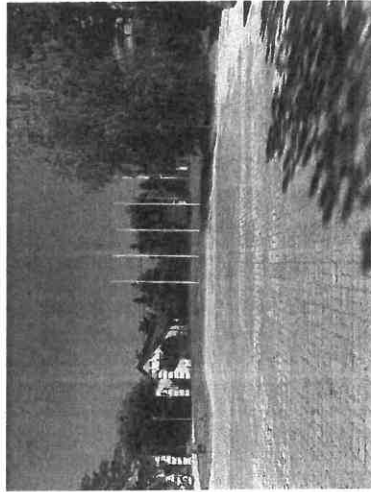
A mediterrán klímához adaptálódott feketefenyő számára a hazai termőhelyek a szegény tápanyag-ellátottság, valamint a nem megfelelő mennyiségű és időbeni eloszlású csapadék miatt rendszerint szuboptimálisak, melyet tovább súlyosbít a monokultúra ültetési mód. A fenyves kertessz megfellelő ápolás és öntözés (a Pinusok őszi csapadékgénye lényegesen nagyobb, mint a magyarországi klímához adaptálódott fenyőfajoké ezért az őszi szárazságra fokozottan érzékeny) nélkül a hó okozta törések és a szélviharok áldozatává válhat. Hosszú távon szükséges az állomány szerkezet átalakítása, a kivágott fák lombos fákkal történő pótlása, hogy a fenyves várható élettartamát (kb. 80-100 év) el tudja émi nagyobb karosodások nélkül.

A fenyves lombos fákkal és cserjékkel történő kiegészítése számos előnnyel jár.

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

4. Település- és tájképi értékelés

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



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

felmérés során megállapítható volt, hogy a magára hagyott gyepek zártaságát megőrizte, az özőnfajok közül az Ambrosia nem, a Solidágo csak az egykori tanuló golfpálya mélyedéseiben tudott mérsékelten teret nyerni. A gyomfajták közül különösen a Stenactis annua ad jelentős borítást, gyakorlatilag az egész gyepfelületen elterjedt. Gyakrabban taposott gyepek részeként megjelentek a Polygonum és az egyszikű Setaria fajok, mely 2 faj visszaszorításában nagy hátrány, hogy a kaszálásához jól alkalmazkodók, kompetíciós képessége azonban gyenge.



3.5. Terheltség, befolyásolás

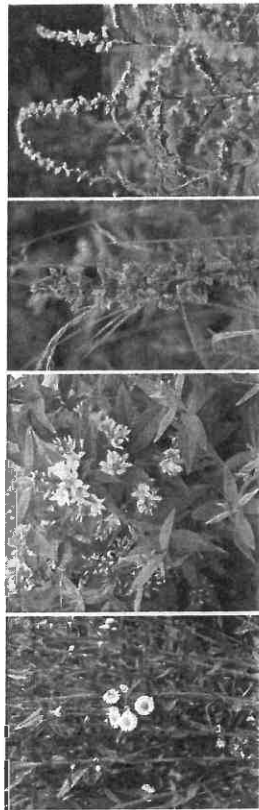
A kert növényállományának és struktúrájának vizsgálata alapján megállapítható, hogy a kert ökoszisztéma önszabályozó egyensúlya felborult, a kert zöldfelületi rendszere csak tartós külső beavatkozással szabályozható. A kert épített elemekben gazdag, azok a zöldfelületet jelentősen fragmentálják. Ugyan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

A növényi produktív tovább csökken, hogy az egyedszám 84% túlevélű örökzöld, a fennmaradó 9 lombhullató faegyed közül pedig csak az 51. sorszámú Tilia cordata nem pionír. Az örökzöld túlsúly miatt a kert évi nettó szárazanyag termelése csupán 14-18 tonna, amely egy azonos méretű és borítottságú, de háromszínű, ligetes lombhullató társulás 18-26 tonna termeléstől jelentősen alacsonyabb. A szárazanyag lebomlási ciklusa is elterjedt mutató a lombhullató társulásokéhoz képest. Míg a lehulló lombavarral nem tud felhalmozódni, mivel a következő lombhullásig már a talajgenetikai folyamatok során lebomlik, addig a távar lebomlása – eltérő kémiai összetételének köszönhetően – jóval lassúbb, ezért akkumulációra hajlamos. A le nem bontott avar vastagsága jelentős, a fenődíjgömbben járva fizikailag érezhető, rugalmas, száraz réteget képez.

Mivel a kert növényanya- és borítottsága a helyi természeti potenciális adottságokhoz nem igazodik, sajátos energiaáramlások alakulnak ki, mely a kert mikroklímáját, víz-háztartását, talajviszonyait és ezáltal tápanyagforgalmát is jelentősen befolyásolja.

A felhagyott nedves, fűhöz közeli részekben a láprétek jellemző özőnnövényei képeztek telepeket a beültetett Juniperusok közelében:

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





Gőd, Kádár u., hrsz 6322/2 alatti idosított kertjének Tájépítészeti vizsgálata és fejlesztési javaslata

Külszini fejtés	-
Utak	-
Autópálya	-
Főút	-
Települési mellékút	+
Vasút	+
Lévezeték	+
Kulturális örökség	
Kulturális örökség	
Régészeti lelőhely	-
Műemlék	-
Egyedi tájérték (TÉKA)	-
Egyéb: kápolna	+

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

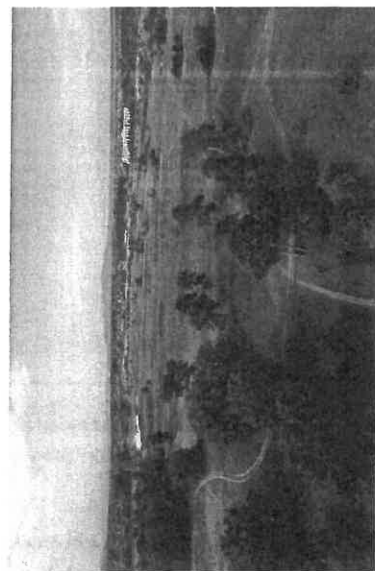
Ezért a későbbi tervezés során kiemelt fontosságú úgy az épület megfelelő képi illesztése, a zavaró átlátások megszüntetése, valamint az értékes és unikális táji környezetre az épületeiből és a kertből irányuló ki- és rálátások megőrzése.

4.1. Tájképi értékelés tájindikátorok használatával

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

A tájképi vizsgálat során a vizsgált terület a hrsz. 6322/2 ingatlan körülvé 1 telek, valamint a panoráma középtérnek területe, melynek értékeléséhez az alábbi indikátorok kerültek kiválasztásra:

Térképészeti adottságok	
Domborzat	+
Borítottság	-
Reliefenergia	+
Természetes erdőterületek	-
Telepített erdőterületek	+
Természetes gyepek	+
Szántók	-
Folyóvizek	-
Tavak	+
Ökológiai hálózat	+
Natura2000	+
Természetvédelmi terület	+
Tűzveszélyes erdőterületek	
Sport, rekreáció	-
Sportlétesítmények	+
Játszóterek	+
Anyaggyűjtőhelyek	-
Bányautóútj	-



Forrás: Ehető Gödérti közösség facebook oldal

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

5. Fejlesztési javaslatok

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

5.1. Tér szerkezet átalakítása

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

A kiátópontra helyezett pihenők, padok lehetőséget biztosítanak a tágas kiátásokat biztosító kerti térrendszer és a környező táji látványelemek szemlélésére is. Ezeknek a pihenőknek a finom ármékolása, környezetük illatsóvényekkel, a folyamatosan változó növényzet látványával való kiegészítése kellemes „zeguzog” pihenőkeret létrehozását teszi lehetővé.

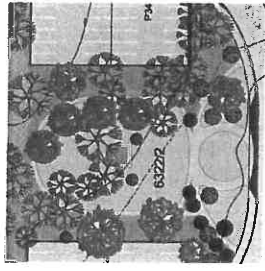
A térben megjelenő belső tájépítészeti elemek, pihenők, ligetes facsoportok a kert léptékéhez illeszkednek, arányos, szelbés elrendezésükkel letisztult térkompozíciós hatást keltenek.

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



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

- Rövid, burkolt sétát



Az épület előkertjében, a fenyőligetben 1 m széles, megvilágított, térkövezett sétát található, mely ívesen megkerüli a kerti sarkot. Ezen a területen legjelentősebb a belátás az utca irányából, azért itt javasolt egy sűrű konkáv lérfal kialakítása, a kerítés irányába örökzöld és félszöld tülshűlyal, hogy a kerítész inimitása biztosított legyen. A konkáv lérfal alacsony szegélyként vegyeség kialakításával lehetőség nyílik minden évszakban változatos, látványos, évelő-virágzó cserje kiültetésére, mely egy rövid, akár rollátorral is kényelmesen bejárható útvonalat biztosítana a kerthasználatok számára.

A kertrészen zsúfolt térszállásban számos deformált fenyők találhatók, melyeket (továbbá az időközben kivágott fenyők törzseit) kiszőnyegvénnyelki futatták be. Ezeket a fenyőket fokozatosan javasolt leválni, mielőtt egy nagyobb viharban kidővne az egészséges fenyőkre omlóként. Ápolásukkal, ifjításukkal párhuzamosan a sétát belső oldalára javasolt milelőbb a fenyőket leváló honos fűvelű hársból útsorfa minőségű, előnevelt (SF 2x1 20/25 méretű) faegyedek betelepítése.

5.3. Növényállomány átalakítása

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

A vizsgálat során is megállapítható volt, hogy az egysíkú növényállomány nem csupán kisebb diverzitást, de az inváziós fajok iránt nagyobb érzékenységet is jelent. Az örökzöld tülshűlyos növényállomány lombos növényársalásokkal való felváltása számos előnnyel jár:

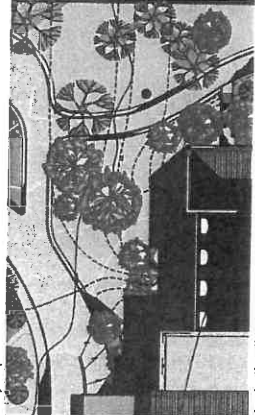
- gyorsul az avar lebomlása, ezáltal csökken a savanyodás, valamint kiegyensúlyozottabbá válik a tápanyagforgalom
- a diverzitás növekedésével, csökken a kórokozók és az időjárási szélsőségekkel szembeni érzékenység

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

5.2. Rekreációs funkciók kiegészítése

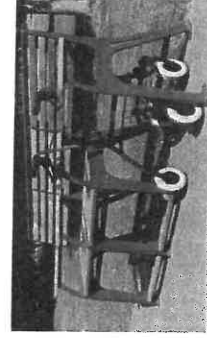
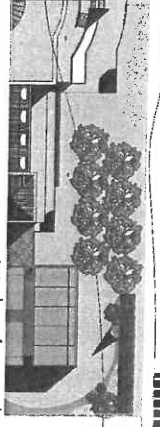
Az időszakon lakóknak egyedülálló természeti környezetet nyújt a kert és az abból feltáruuló kiállítások, azonban jelenleg a sarkot leszámítva a kertben semmiféle rekreációs építmény nem található. Indokolt a hatalmas kertben a kiállópontokra tudatosan tervezett idősbart, akár rollátorállásos padok kihelyezése egyedül és csoportosan, valamint ezeknek változatos növényzetrel való kiegészítése. A közösségi használatot biztosító pihenőhelyek kialakításánál az akadálymentes megközelítésen túlmenően különböző fontos az idősök affordanciájának és ergonomiai igényeinek figyelembe vétele. A változatos használat érdekében az alábbi területek rekreációs célú fejlesztése javasolt:

- Árnyas pihenő



Az épülettel keletre a fenyők beültetése árnyékos ligetet képez, ahol a szomszédos telken is szinte átháthatatlan, sűrű növényállomány található. Ez biztosítja, hogy a kertrész használata álmernő forgalomból és szomszédos zavarásból mentesen, csendesen használható legyen akár nyáron a déli órákban is. A kialakításnál a szabadon mozgó gyalogos használatot kell célul kitűzni, így itt intenzív gyeperlegendő, nem szükséges burkolt felület kialakítani, speciális padokat kihelyezni.

- Napos, féltárányos pihenő



A napos pihenőrészt mindkét épülettől könnyen megközelíthető, az egykori gyakorló golfpálya helyén alakítható ki. Mivel ez a terület közelművekkel erősen fragmentált, várhatóan felvonulási területként is szolgálhat, a későbbi tervezés során biztosítható az akadálymentes, részben burkolt, ligetes kialakítás. Így ez a rész kezdetben napos, később, a faállomány növekedésével fokozatosan egyre árnyékosabb lesz. A minél szélesebb felhasználási csoportok érdekében itt szükséges idősbart bűtorokat betervezni akadálymentes megközelítéssel.

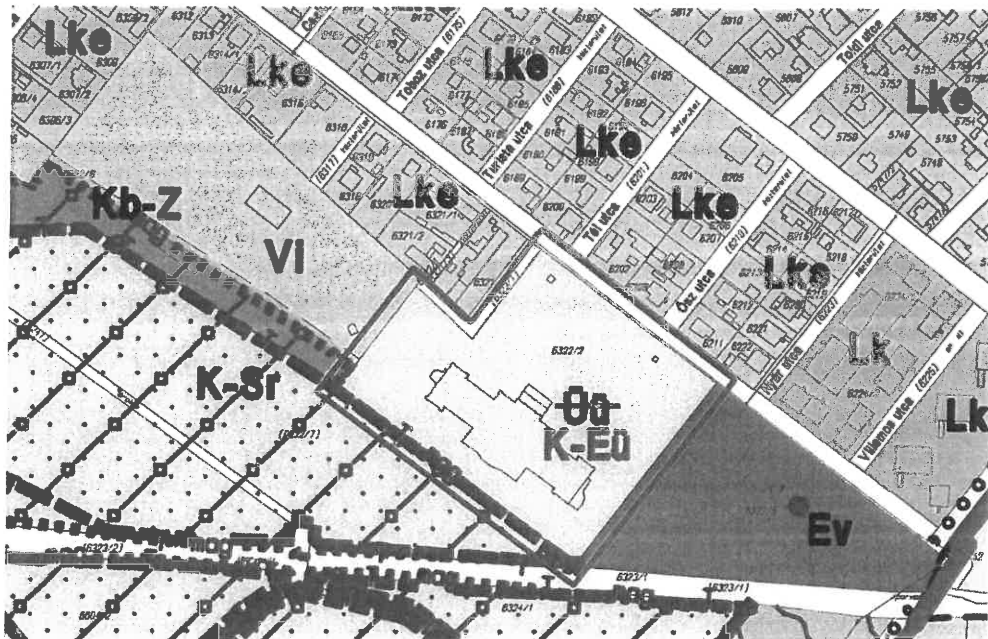
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEI, A GÖD 6322/2 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓAN

(A területre 2020. szeptemberben elkészített telepítési tanulmánytervhez kapcsolódóan – az azóta felmerült igények alapján)

A Göd, Kádár utca 49. szám alatt található, 6322/2 hrsz-ú telekre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása, - Göd Város Főépítészével egyeztetve -, a következők szerint javasolt:

A TSZT-ben történő módosítás:

Az „Üü” jelű üdülőterület területfelhasználás módosítása „K-Eü” jelű „különleges – egészségügyi terület” területfelhasználásra, az alábbiak szerint:



A HÉSz módosítása:

Új „Keü-4” építési övezetet kell kijelölni, amely miatt a HÉSz 2. melléklete „1.8. különleges területek” című táblázatának módosítása szükséges, új sor bevezetésével. Az új övezet paraméterei az alábbiak:

- | | |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|
| - beépítési mód: | szabadonálló |
| - kialakítható új telek legkisebb mérete: | 10000 m ² |
| - megengedett maximális beépíthetőség: | 25 % |
| - megengedett szintterületi mutató: | 0,8 m ² /m ² |
| - legnagyobb terepszint alatti beépíthetőség: | 20 % |

- legkisebb kialakítható zöldterület: 40 %
- az épület megengedett legnagyobb épületmagassága: 15,5 méter

Az SZT-ben történő módosítás:

Az érintett ingatlan övezetének módosítása Üü-1" építési övezetről „Keü-4” építési övezetre, az alábbiak szerint:



Budapest, 2021. április 27.

.....
Czene Éva
városrendezési vezető tervező

Göd Város Önkormányzata

Balogh Csaba

Polgármester úr részére

Göd

Tárgy: Göd 6322/2 hrsz-ú ingatlan

2131 Göd, Pesti út 81.

Tisztelt Polgármester Úr!

Jelen levelemhez mellékelte Telepítési tanulmányterv, Göd város közigazgatási területén, a Kádár utca mellett található, 6322/2 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő, egykori Pólus Palace Hotel területére készült.

Cégünk, a Cordys Palace Kft. célja egy olyan luxus idősothton létrehozása az egykori hotelből, melyben lehetőséget kínál, hogy szépkorúak luxus körülmények közötti élvezhessék megérdemelt nyugdíjas éveiket.

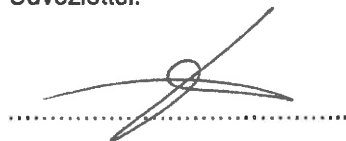
A tervezett beruházás megvalósítása érdekében az érintett ingatlan területfelhasználási egysége és építési övezete módosítandó, továbbá a beépítési paraméterek az új építmények elhelyezése miatt növelendők.

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

Fentieket figyelembe véve kérjük, Polgármester úr támogatását, a Göd 6322/2 hrsz-ú területen lévő, hatályos településrendezési eszközök módosításához.

Göd, 2020. szeptember 9.

Üdvözlettel:



ügyvezető igazgató

CÍMZETT: Göd Polgármester Hivatal
2131 Göd, Pesti út 81.
E-mail: fulopzoltan@god.hu, varoshaza@god.hu

IKTATÓSZÁM: CP-KL014-2021

FELADÓ: Cordys Palace Kft.
3527 Miskolc, Repülőtéri út 4.

Fülöp Zoltán a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke részére!

Tárgy: Helyi Építési Szabályzatot és annak mellékletét képező Szabályozási Terv módosítása iránti kérelem

Tisztelt Elnök Úr

Alulírott **Cordys Palace Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 3527 Miskolc, Repülőtéri út 4., Cg.: 05-09-032000, adószám: 27029691-2-05, képviseli: Plachy László ügyvezető önálló aláírási joggal)

k é r e m

hogy a Gödi Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatát módosítani szíveskedjen.

Társaságunk korábban bemutatta Önöknek területfejlesztési szándékát, melynek során bővíteni szeretné a meglévő épületét (6322/2. hrsz.) annak érdekében, hogy hatékonyan tudja működtetni a jövőben a Golden Palace Göd premium senior apartmanházát (idősek bentlakásos intézménye).

Társaságunk az alábbi szerint nyilatkozik:

- az eredetileg is javasolt **A változat** (A2) preferálása
- 6322/6. hrsz. ingatlan **vételi jogától való elállás**
- ebben az esetben a **közművek fejlesztése és közműcsatlakozás biztosítása** a 6322/6. hrsz-ú ingatlan (jelenleg önkormányzati tulajdon) ellátottsága érdekében saját tulajdonú 6322/2 területű ingatlan területén

Mellékelten megküldjük

- látványterveket 4 változatban
- az A, B, C, D verzióhoz tartozó beépítési mutatókat

A pdf első két oldala a meglévő állapotot mutatja be a geodéziai felmérés és drónfelvétel alapján.

- **A változat:** az eredetileg javasolt változat. Előnye, hogy nem szükséges területet vásárolni, nem kell telekalakítást végezni. Alig csökkenti a zöldfelületet, mert jelenleg is burkolt az a terület. További előnye, hogy megtartható a kápolna, nem kell fenyőfákat kivágni, nem kell területet vásárolni (fizikailag). Nem szükséges telekalakítást elvégezni
- **A2 változat** (nem kidolgozott): ebben az esetben az új épületrész a meglévő épülethez kapcsolódna (akár a magastető elhagyásával), így jelentősen csökkentve a vizuális tömeghatást
- **B változat:** az A változatban javasolt Földszint+3 szintes tömeg hátra mozgatása a kápolna mögé. **(Főépítész javaslata)**. Előnye a kompakt tömeg, kápolna megtartható. Főépítész Úr felvetése alapján készült, fő szempont a főépülettől való elválás, hátraléptetés a tó irányából. Hátránya: szükséges telekvásárlás (telekalakítás), fenyőfák egy részét ki kell vágni, a szobák egy része a családi házak hátsó udvarára néz, az épülettömeg változatlanul jelentős.
- **C változat:** 2 szinttel alacsonyabb változat (földszint + 1 emelet) Nagyobb a területi igénye, szükséges a területvásárlás (telekalakítás), kápolnát nem el kell bontani. A főépület középső tömegéig előre ugrik. Hátránya, hogy a kápolna és fák szintje miatt magasabbra kerülő épületrész miatt a látható tömeg alig csökken.

- **D változat:** a C változathoz képest az új épület tömege a meglévő épülethez rögtön vissza lett ugratva, kápolna megmarad. A megjelenő épülettömeg szintén jelentős.

Megjegyzés: C és D változat esetén a tömeghatás csökkenthető, amennyiben az újonnan megvalósítható épület (épületek) a meglévő épülettel azonos szintmagasságban épülnek meg, viszont ebben az esetben a kápolna elbontásra, és a fák java része pedig kivágásra kerülne. Ennek oka, hogy a 6322/6 erdő része 2-2,5 méter magasabban helyezkedik el.

Beépítési mutatók kért értékei A-B-C-D beépítési változatokhoz

Telek adatai:

Cím: 2132 Göd, Kádár u. 49.
Helyrajzi szám: 6322/2
Telek területe: 20.000 m²

Jelenlegi beépítési mutatók

Építési övezet: Üü-1 Üdülőházas üdülő övezet
Beépítési mód: "kialakult"
Beépíthetőség: max. 20%
Beépíthetőség terepszint alatt: 20%
Szintterületi mutató: 0,6 m² / m²
Építménymagasság: 7,50 m
Zöldfelület: min. 50%

Meglévő szintszám: Földszint + 3 emelet
Meglévő épület beépített alapterülete: 3300 m²

Tervezett állapot

A és A2 változatok

Meglévő + új épület beép. alapterület: 4.500 m²
Új épület szintszám: Földszint + 3 emelet
Új épület magasság: max.: 15,50 m,
kért H_{max}: 15,50 m (meglévő épület magassága)
Beépítettség: javasolt 25%
Bruttó szintterületi mutató: javasolt 0,8 m²/m²

Telekvásárlás: *nem szükséges (20.000 m²)*

B változat

Meglévő + új épület beép. alapterület: 4.600 m²
Új épület szintszám: Földszint + 3 emelet
Új épület magasság: max.: 15,50 m,
kért H_{max}: 15,50 m (meglévő épület magassága)
Beépítettség: javasolt 25% (min 22%)
Bruttó szintterületi mutató: javasolt 0,75 m²/m²

Telekvásárlás: *javasolt telekvásárlás min. 3.000 m² (23.000 m²)
vásárolt telekrész „hasznos területe” min. 2.200 m²
(világoskék mező)*

C változat

Meglévő + új épület beép. alapterület:	5.300 m ²
Új épület szintszám:	Földszint + 1 emelet
Új épület magasság	max.: 7,50 m, kért H _{max} : 12,0 m (két épület átlaga számolandó)
Beépítettség:	javasolt 25%
Bruttó szintterületi mutató:	javasolt 0,75 m ² /m ²
Telekvásárlás:	javasolt telekvásárlás min. 3.600 m ² (23.600 m ²) a vásárolt telekrész „hasznos területe” min. 2.600 m ² (világoskék mező)

D változat

Meglévő + új épület beép.	alapterület 5.400 m ²
Új épület szintszám:	Földszint + 1 emelet
Új épület magasság	max.: 7,50 m, kért H _{max} : 12,0 m (két épület átlaga számolandó)
Beépítettség:	javasolt 25%
Bruttó szintterületi mutató:	javasolt 0,75 m ² /m ²
Telekvásárlás:	javasolt telekvásárlás min. 5.000 m ² (25.000 m ²) a vásárolt telekrész „hasznos területe” min. 3.600 m ² (világoskék mező)

Melléklet: Látványterv és alaprajz A(A2)-B-C-D változatra

Göd, 2021. december 22.

Tisztelettel,



Plachy László ügyvezető
Cordys Palace Kft.

5. MEHLÉKLET



Kádár utca
(6227)

közterület

49



beépítetlen terület
6322/7

6323/1 (1) Jávasek

(6322/1)

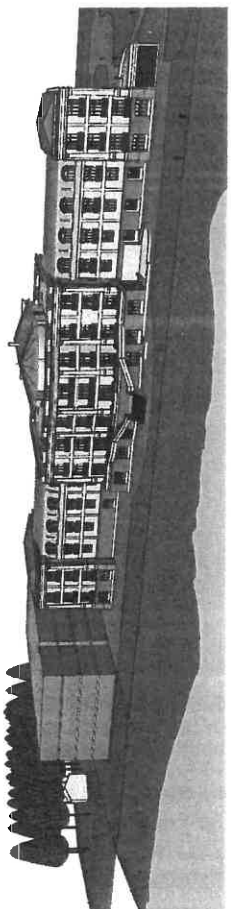
6321

V/2
6322/6

TK

szűkebb körzetben a terület használatát megváltoztatni lehet.

szűkebb körzetben a terület használatát megváltoztatni lehet.



Kádár utca
(6227)

49

közterület

6322/2

(6322)

6321

KÖZÚT

Vf-2
6322/2

ÚJ ÉPÜLET
POLGÁRSÁGI ÉPÜLET
07 SZOKA
413,00

15-943

MEGLELVŐ ÉPÜLET
POLGÁRSÁGI ÉPÜLET

15-943

15-943

6322/5

TK

szükséges biológiai felmérés
munkaterület felmérés

szükséges biológiai felmérés
munkaterület felmérés

szükséges biológiai felmérés
munkaterület felmérés

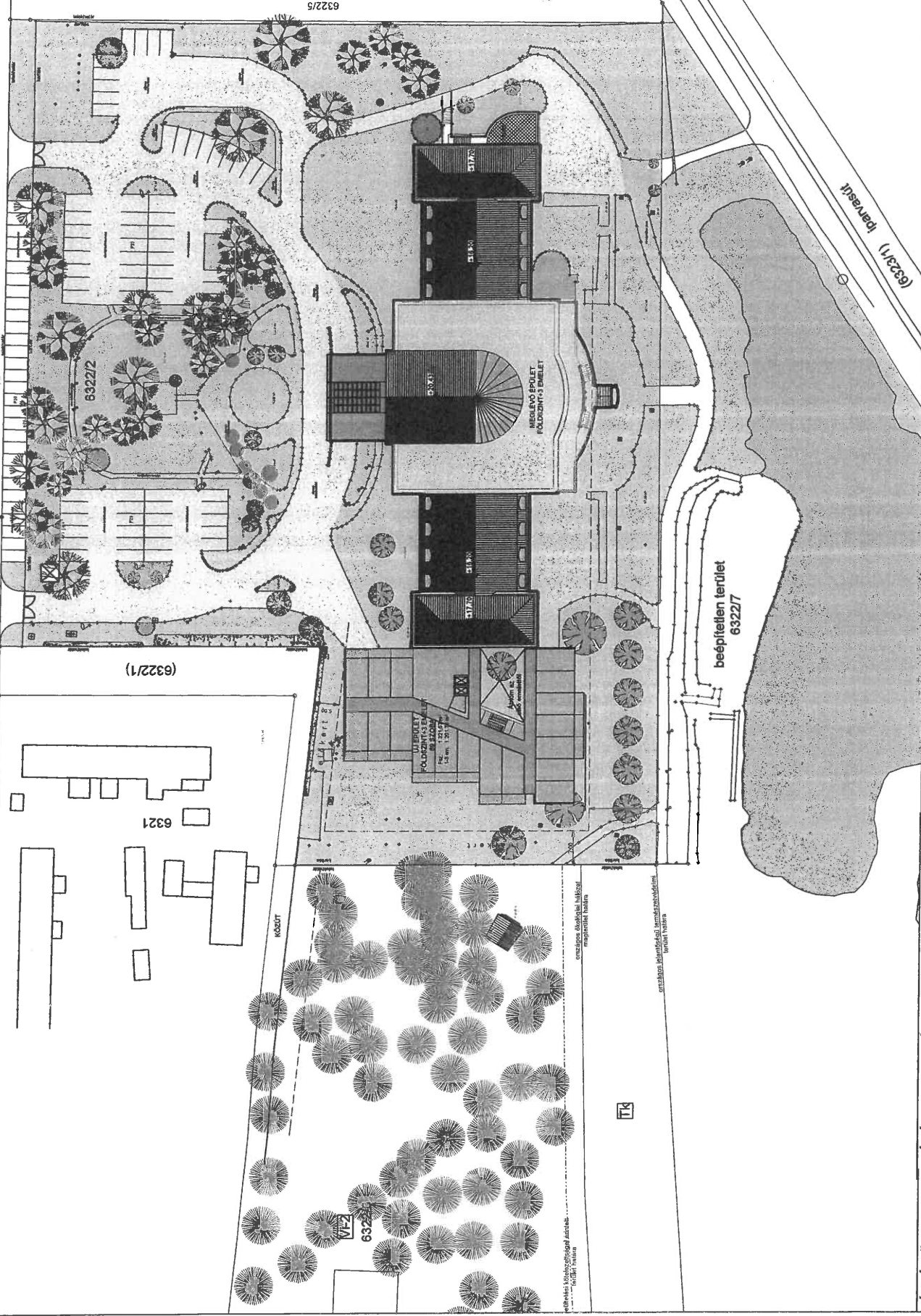
beépítetlen terület
6322/7

1798/10 (6323/1) baracskányi

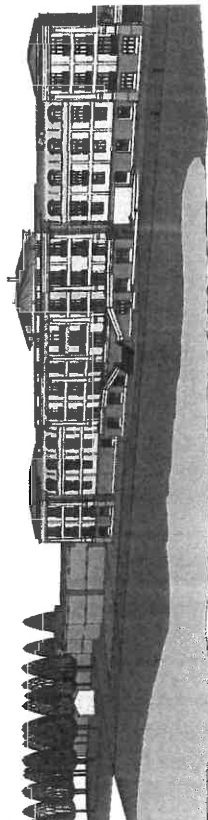
A

Kádár utca
(6227)
49

közterület

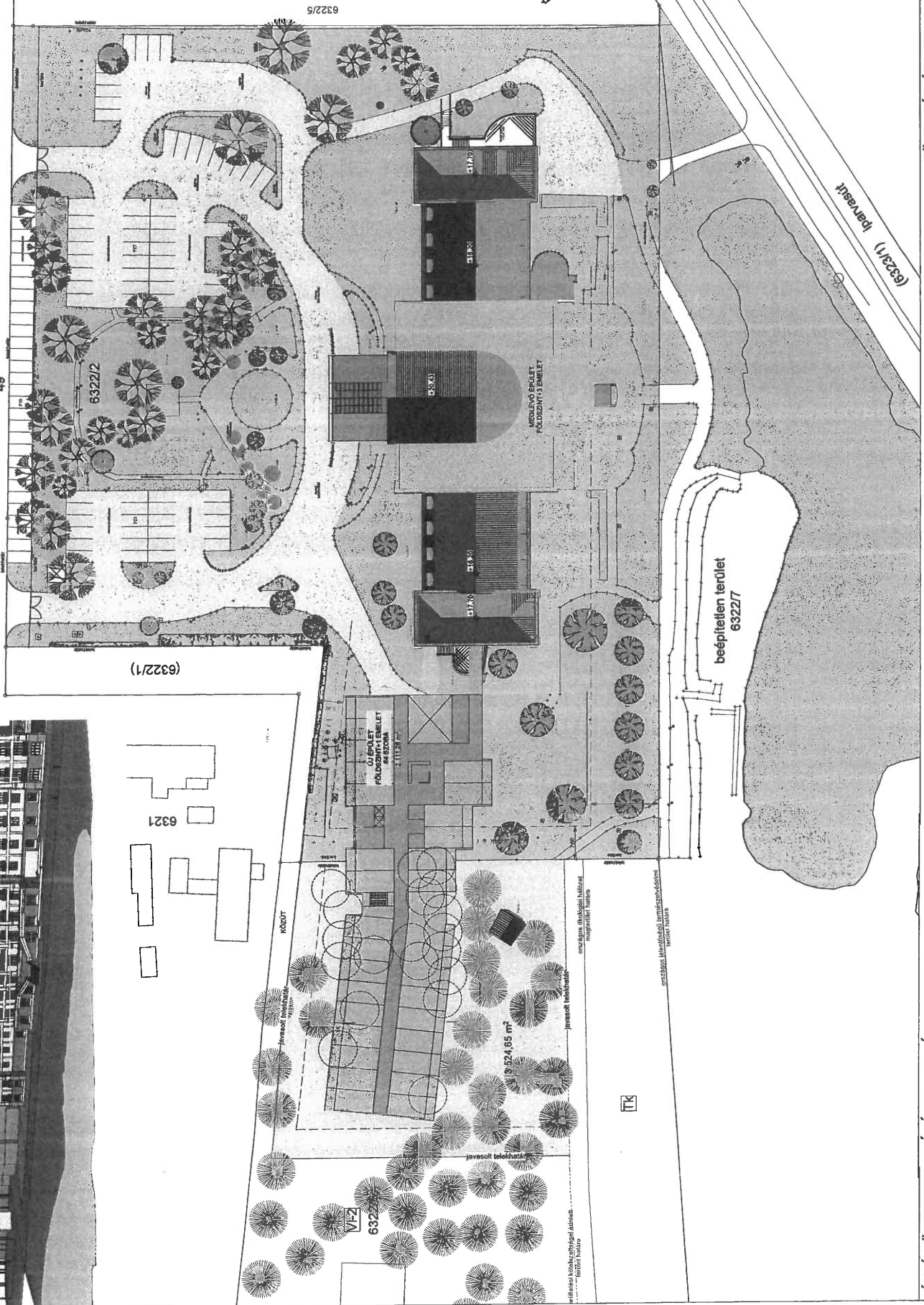


A/2



Kádár utca
(6227) 49

közterület



(6322/1)

6322/2

6322/5

6321

beépítetlen terület
6322/7

D

terület (6323/1) járva

Emlékeztető

a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2022. január 6-i informális üléséről

Az ülésen elhangzott témák:

Cordys Palace szabályozása
„Élhető városok” pályázaton való induláshoz a Duna-part Nyaralóházak fejlesztési koncepciója
Nemeskéri Zöldfal – következő lépés
Golfpálya kezelési terve

Fülöp Zoltán köszönti a megjelenteket. Elmondja, hogy az ülés célja az informálódás, előkészítés, hogy a bizottsági és testületi ülésre elfogadható előterjesztés menjen. A témák kiegészültek a Golfpálya kezelési tervével. Ezután röviden ismerteti a Cordys Palace ügyét, amiben az anyag előzetesen már kiküldésre került. A cég szeretné bővíteni a meglévő épületet, ezért - mivel döntés még nem született az ügyben - ismételten írt egy kérelmet. A terület bal oldalán, a parkoló mellett először egy különálló épületet terveztek, de nem lehet megvalósítani az előírások miatt. Az A1 változat, a parkoló melletti, egy A2 változat, ami a meglévő épülethez építenének. A „B” verzióban az épületet befordítanák hátrafelé. Felmerült egy alacsonyabb és nagyobb alapterületű épület is, ez a „C” és „D” változat, ami a főépülettől hátrébb helyezkedik el. Elsősorban a városépítési szempontokat javasolta figyelembe venni a döntésnél. Az „A1” és az „A2” változat építése nem jár telekvásárlással, ha ezt a változatot támogatják, akkor a Kft. is hajlandó engedményeket tenni.

Aba Lehel kiegészíti az elmondottakat: Az „A1” és „A2” verzió esetében a telken belül maradnak, ezt körül kell járni építészeti szempontból. Itt az új épületek homlokzata jelent problémát majd, de ez lenne az egyszerűbb megoldás. Ha egy háttérhomlokzat jelenik meg a régi épület mellett - „B” verzió - ez jó megoldás lehet, de ehhez önkormányzati terület kell vásárolniuk. A „C” verzió számára kicsit zavaros, a „D” pedig egy terjedős bővítmény lenne, még nagyobb területet igényel az Önkormányzat területéből.

Fülöp Zoltán szerint a vázrajz nem jelöl mindent, pl. a kápolna magasabban van, az építéshez a szintet ki kell egyenlíteni, de ekkor nincsen tömeghatás csökkentés, amit kérne az Önkormányzat.

Baranyák Zoltán szerint ebben az esetben sok föld kerülne ki, és az összes fenyőfa ki lenne vágva akkor, a rajz nem a valóságot hozza.

Fülöp Zoltán az „A” verziók közül javasolja a megvalósítást.

Hlavács Judit elmondja, hogy a Cordys Palace Kft. kompenzációs ajánlata a közművek biztosítása a területen. Azonban a terület eladásából az Önkormányzat többet kaphat egy liciten, mint a vételi opcióban kialakult ár.

Fülöp Zoltán kéri, hogy ha több kompenzációt szeretnének, azt mondják el. Amennyiben megállapodásra jutnak a Kft-vel, a települési tervet változtatni szükséges.

Aba Lehel elmondja, hogy ha a vételi jog eltűnik, az Önkormányzat szabadon dönthet a területről, a mellette lévő területével együtt, ahol több fejlesztést, hasznosítást is tehet az Önkormányzat. A Kádár utca felől keskeny bekötő út van csak, amit fejleszteni kell majd, kisajátítással együtt.

Vajda Viktória az „A2” változatot támogatja, hogy ne legyen telek eladás az Önkormányzat részéről.

dr. Pintér György elmondja, hogy már korábban a további tervek készítését javasolta.

Baranyák Zoltán szerint is a „B”, „C” és a „D” változat nagy területet igényelne, ezért az eredeti „A” változatot javasolja.

Góra Attila szintén az „A” változatot javasolja és azt, hogy de kérjenek további egyeztetést még ezzel kapcsolatban, a közmű kiépítés nem sok ezért.

Hlavács Judit javasolja a Kádár utcáról való közmű kiépítés összegének felmérését.

Aba Lehel elmondja, hogy a közmű kiépítés az Cordys Palace Kft. területén keresztül nem ajánlott, inkább a Kádár utca felőlit kellene szorgalmazni.

Giczy B. Zsuzsanna javasolja favédelmi terv elkészíttetését a Cordys Palace Kft. részéről, mert az építkezés miatt kivágott fákat kötelesek pótolni.

Markó József tájékoztatást ad arról, hogy a terület melletti Kádár utca 37.szám alatti ingatlan részben az Önkormányzat tulajdonában van, ez egy 1000 m²-es terület, bontandó épület van rajta. Onnan lehetne a közműveket és a bejáratot is kiépíttetni.

Ujlaki Anikó azt a tájékoztatást adja, hogy 10 millió forint lenne a közművesítés költsége.

Hlavács Judit szerint, ha a Cordys Palace Kft. területét átsorolják, az értékesebbé válik, és ennek százalékában lehet kérni támogatást, amit a közművesítésre fordíthatna az Önkormányzat.

Márk Eszter szerint a kompenzálás tekintetében ki lehetne indulni az építési költségekből.

Fülöp Zoltán elmondja, hogy 3 milliárd az építési költsége a Cordys Palace Kft-nek. Jónak tartja Márk Eszter javaslata irányába elindulni. Ezután röviden ismerteti az Golf Hotel építési előzményeit, és a mostani beruházási, bővítési igényeit a vállalkozónak. Az épület új funkcióját előnyösnek tartja a város szempontjából.

Baranyák Zoltán szerint az Önkormányzat kérhetne favédelmi tervet és kompenzációs csomagot is.

Aba Lehel összefoglalja a Kft. kérését: a HÉSZ változtatását kéri, hogy lehetővé tegyék a beruházásukat. A HÉSZ változáshoz azonban be kell mutatniuk a telepítési tanulmányi tervet, amit elkészítettek már a korábbi „A” változatra. Ezt el kell fogadni a Képviselő-testületnek, és szavazni kell még a településrendezési szerződésről is. A Kft-nek javaslatot kell tenni a településrendezési hozzájárulásra, ennek összegére. Erre már tettek javaslatokat, de az összeg nem került meghatározásra. A szerződés kerete már elkészült, tartalommal kell megtölteni.

Markó József véleménye szerint a tervezett épület egyike sem fog illeszkedni a területhez. A HÉSZ módosítást a folyó ügyekben is meg kell nézni, nem csak erre vonatkozóan, hogy együttesen legyen a változásokat átvezetni.

Aba Lehel elmondja, hogy a Kft. nem küldött homlokzati tervet az épületekhez, mivel ez már egy komolyabb tervezési folyamatot igényel. Amennyiben eldöntésre kerül, hogy melyik verziót támogatná az Önkormányzat, akkor azt biztosan megterveztetnék.

Fülöp Zoltán szerint láthatók az igények, az ezzel kapcsolatos előterjesztés a februári testületi ülésre mehet majd, az „A1” változat részletes kidolgozását kell a befektetőtől bekérni.