

## ELŐLAP

(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

Előterjesztés címe:	Tűzoltó szertár építés településképi vélemény – Göd, Rómaiak útja, 1829/8 hrsz. alatti ingatlanon	
Az előterjesztés tartalma:		
Ülés fajtája*:	nyílt	
Előterjesztő neve:	Balogh Csaba polgármester	
Az előterjesztést készítette:	Nagy Éva Főépítész Iroda oszt.v.vez.	
Személyi érintettség esetén a zárt ülés kérésére vonatkozó nyilatkozatra utalás:		
Az előterjesztés beadásának dátuma**:	2022.09.07.	
Sürgősség indoka:		
Átadás formája:	Az előterjesztés leadása elektronikus word-formátumban és papíralapon vagy kereshető pdf-formátumban kötelező.	
Tárgyalja:	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 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 mellékletként 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 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:	Váci Önkéntes Tűzoltó Polgárőr Egyesület Nagy Géza építész <a href="mailto:nagygezaepiteszet@gmail.com">nagygezaepiteszet@gmail.com</a>	
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. szeptember ...-i rendkívüli ülésére**

**Tárgy: Tűzoltó szertár építés településképi vélemény – Göd, Rómaiak útja, 1829/8 hrsz. alatti ingatlanon**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Nagy Géza, mint a Váci Önkéntes Tűzoltó Polgárőr Egyesület által meghatalmazott építész tervező az ÉTDR (Építésügyi hatósági engedélyezési eljárást Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszer) felületén településképi véleményezési kérelmet nyújtott be Göd Város Polgármesteréhez a Göd, Rómaiak útja, 1829/8 hrsz. alatti ingatlanon tűzoltó szertár építésére vonatkozó építési engedélyéhez.

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 8. § (2) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzat kormányrendeletben meghatározott építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően véleményt adhat az építésügyi hatósági engedélykérelemhez (a továbbiakban: településképi véleményezési eljárás). A Tvtv. 12. § (2) bekezdés c)-d) pontja szerint felhatalmazást kap az önkormányzat képviselő-testülete, hogy (...) településképi rendeletben állapítsa meg a településképi véleményezési, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra vonatkozó részletes szabályokat, és azon - jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött - építési tevékenységek körét, amelyek megkezdését településképi véleményezési eljáráshoz köti.

Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 40/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) 38. § (1) bekezdése szerint:  
*„38. § (1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden építmény építésére, bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz kötött építési tevékenységgel kapcsolatban.”*

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 17. §-a alapján a hatóság a hatáskörét és illetékességét az eljárás minden szakaszában hivatalból vizsgálja.

Tekintettel arra, hogy tárgyi ügyben az az ingatlan tulajdonosa Göd Város Önkormányzata, melyet a Polgármester képvisel, – az Ákr. 23. § (3) bekezdésére hivatkozással – a Polgármester, mint eljáró hatóság kizárásra kerül az eljárásból.

Ákr. „23. § [A kizárási okok]

- (1) Az ügy elintézéséből kizárt az a személy, akinek jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti, az eljárás egyéb résztvevője és a támogató.
- (2) Az ügy másodfokú elintézéséből kizárt, aki az ügy elintézésében első fokon részt vett.
- (3) Az ügy elintézéséből kizárt az a hatóság, amelynek jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti. ...

**A Polgármester hatáskörébe tartozó településképi eljárások esetén II. fokú hatóság Göd Város Önkormányzata Képviselő-testülete, így felettes szervként az eljárás lefolytatására jogosult kijelölni a polgármester helyett eljáró másik szervet (pl. jegyző).**

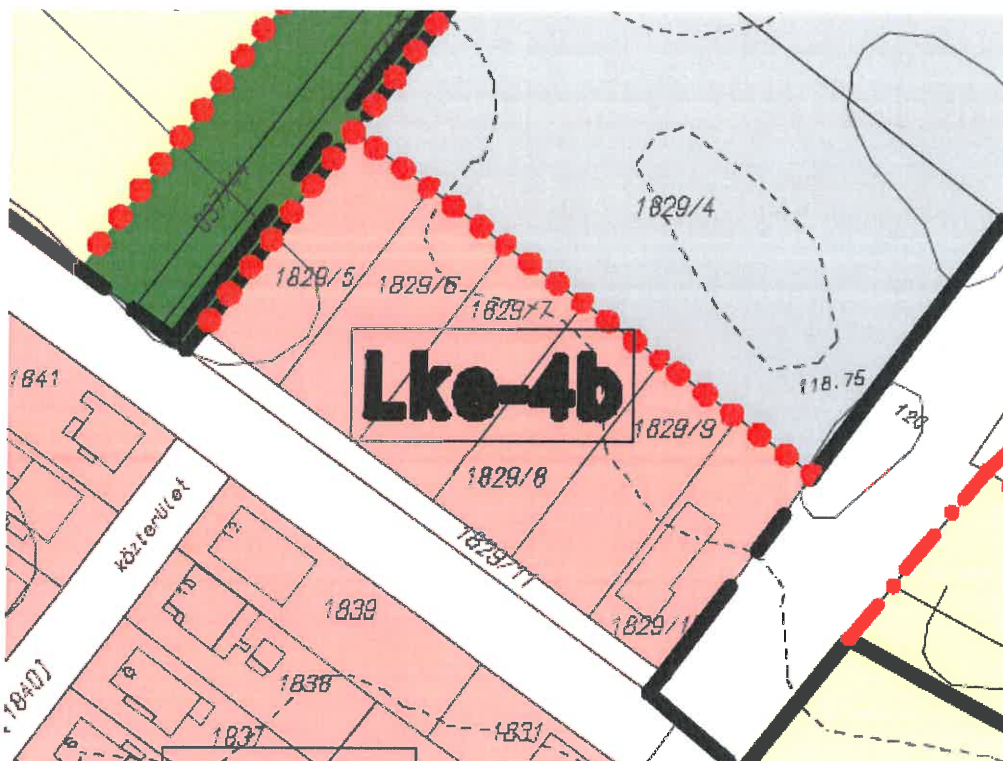
A Főépítési Iroda a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 44.§-45.§ szerint, valamint a TKR alapján a településképi véleményezési eljárás során

az épület településképi véleményezési dokumentációját áttekintette és a Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ), valamint a TKR-ben meghatározott szempontokat vizsgálta.

Az eljárás lefolytatása során megállapítottuk, hogy a terület a Szabályozási Terv alapján Lke-4b övezetbe sorolt.

Az ingatlanra vonatkozó előírásokat a HÉSZ 49.§ és 55.§-ai tartalmazzák.

*Hatályos szabályozási terv részlet:*



*HÉSZ előírások:*

**49. § (1)** Ha egy adott építési telek területe az övezetre előírt minimális telekméretet többszörösen meghaladja, az építési telken elhelyezhető épületek alapterülete nem haladhatja meg a minimális telekméret kétszeres mértéke alapján számított beépíthetőség határértékét.

**(2)** A kertvárosias lakóövezetek közül, amelyekben egy telken legfeljebb 2 rendeltetési egység létesíthető, azokat egy épületben, vagy két épületben, de a közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani, ahol az övezeti előírások kettőnél több rendeltetési egység építését teszik lehetővé, ott rendeltetési egység számot egy épületben kell biztosítani.

**(3)** Az előkert mélysége az új beépítésű területeken minimum 6 m, a már beépített területeken minimum 5 m, kivéve azokat a területeket, ahol a meglévő egységes beépítési vonal ettől az értéktől eltér. A Pesti út mentén, a Duna út mentén a Pesti út és Vasút utca utca között, az Ady Endre út mentén és a Kálmán utca melletti területeken az előkert mérete minimum 6 m, kivéve, ahol a meglévő egységes beépítés vonala ettől eltér.

**(4)** Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni.

**(5)** Az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet, kivéve az Lke 3 övezetet.

**(6)\***

**55. § (1)** Az Lke-4b építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,  
 c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,  
 d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

Az Lke-4b építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.

1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megen- gedett leg- nagyobb épületma- gassága	Meg- jegyzés
	Öve- zeti jel	A beépí- tés jellem- ző módja	A kiala- kítható új telek leg- kisebb telek- területe (m <sup>2</sup> )	A kialakít- ható új telek legkiseb- b	A meg- enge- dett leg- na- gyobb beépí- tettség %		A leg- nagyobb meg- enge- dett szint- területi mutató  (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Leg- nagyobb beépítets- ég terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakíta- ndó zöldfelül- et %		
				Széles- sége (m)	Mély- sége (m)						
9	Lke-4b	SZ	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	

A HÉSZ előírásai alapján vizsgáltuk, hogy a funkció és a telepítés megfelel-e az előírásoknak.

Fentiek alapján a tervezett fejlesztés a HÉSZ előírásainak megfelel, a beépítési paraméterek megfeleléségének teljeskörű vizsgálata az építési engedélyezés során az illetékes építésügyi hatóság feladata.

A TKR általános rendelkezései a 16. §-ban, a kertvárosi területre vonatkozó előírásai a 22. §-ban találhatóak, mely előírásoknak a terv megfelel.

**TKR**, 16. § (1) A két tetőszín nem megengedett.

(2) A település bel és külterületén új lakó, üdülő és gazdasági fő- és mellékrendeltetésű építmények, kerítések és egyéb építmények - a reklámtábla kivételével- színezése csak pasztell színekkel, a település hagyományainak megfelelő módon alakítható ki. Javasolt a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, szürke, okkersárga árnyalatai, homok és agyagszín, téglá és terrakotta vörös és pasztell zöld. Javításkor az épület eredeti színe is alkalmazható.

(3) Tiltott a homlokzaton a nagytáblás fémlemez burkolat alkalmazása, kivéve a gazdasági területeket.

(4) Lakó és településközpont vegyes területeken a tetőfelületek fedése amennyiben a területre érvényes sajátos helyi előírás, másként nem rendelkezik, csak égetett agyag- vagy betoncserep lehet az égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalatai színében, valamint bitumenes zindely. A kiegészítő tetőfelépítményeknél a tetőfelület 25%-ig a héjalás és a tetőfedéshez igazodó, nem fényes felületű egyéb fedés is megengedett.

(5) A tető hajlásszögének meghatározásánál igazodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez,

(...)

(13) 30%-nál nagyobb kötelező zöldfelületi arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 35 %-át fásítani kell,

(14) 30%, vagy annál kisebb kötelező zöldfelület arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 50 %-át fásítani kell,

(...)

(18) A kötelezően kialakítandó zöldfelület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató, őshonos, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről kell gondoskodni, kivétel, ha a telek mérete és az ültetési távolság ezt nem teszi lehetővé.

(19) A telken belüli parkolókat fásítva kell kialakítani: 4 parkolóhelyenként 1 közepes lombkoronájú fa telepítendő.

(...)

(22) Tereprendezés és építési tevékenység csak úgy végezhető, hogy az ne rontsa a terület felszíni vízelvezetési tulajdonságait, és a vízelvezetés ne veszélyeztesse a szomszédos telkeket, illetve a talaj állékonyságát.

(23) Az ingatlan beépítése során biztosítani kell a telek hátsókertjének gépkocsival történő megközelítését. Ez alól kivételt képez a zártsorú, a csoportházazas beépítés, valamint az olyan kialakult telekállapotok, melyeken műtárgyak, vagy a terepviszonyok és a meglévő értékes növényzet ezt nem teszik lehetővé, ebben az esetben az épület bővítése során az új épület építésére vonatkozó oldalkerti előírások betartása kötelező.

(...)

(27) A város belterületén árnyékszék elhelyezése tilos, mobil illemhely, zuhanyozó, mosdó elő- és oldalkertben nem helyezhető el.

(28) Háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és tároló előkertben csak az utcai kerítéssel egybeépítve helyezhető el, maximum 10 m<sup>2</sup> alapterülettel. 6 lakásosnál több lakást tartalmazó épület esetében ez, maximum 3 x 10 m<sup>2</sup> lehet.

(...)"

**22. § (1)** Az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az övezetre előírt maximális épületmagasságnál 4 méterrel nagyobb értéket.

(2)<sup>16</sup>

(3) Kertvárosias lakóövezetekben a lapos tető és a zöldtető is megengedett. Tetőfelújítás esetén, amennyiben a tető szerkezete és hajlásszöge indokolja egyéb tetőfedő anyag is alkalmazható, kivéve hullám és sík eternit pala, valamint műanyag sík és hullámlemez.

(4) A kertvárosi karakterű lakóterületeken kizárólag természetes kő, téglá, vakolat, fa anyaghasználattal kell kialakítani az épületek külső homlokzatát,

(...)

(6)<sup>17</sup> az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet. Az előírás vonatkozik a két- vagy többlakásos épületekre is. Az előírás nem vonatkozik a középületekre, különös tekintettel a közintézmények épületeire."

A TKR 38.§ (3)-(5) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

TKR „38.§ (3) A polgármester a véleményét az (1) bekezdésben felsoroltak esetén alapesetben a főépítész, egyes, különleges esetekben a tervtanács szakmai álláspontjára alapozza.

(4) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben a polgármester vagy – a polgármester egyetértésével – a főépítész kezdeményezheti az építészeti-műszaki terv tervtanácsi véleményezését. Összeférhetetlenség esetében a tervtanács összehívása kötelező.

(5) A Tervtanács működési feltételeit és eljárási szabályait az Önkormányzat külön rendelete tartalmazza."

Göd Város Önkormányzata jelenleg nem működtet tervtanácsot, Aba Lehel Göd Város Főépítésze a településképi vélemény kiadásához az alábbi szakmai véleményt adta:

„A tervezett tűzoltósági szertár, mint szolgáltató funkciójú épület építészeti megjelenése, anyag és színhasználata megfelel a Településképi védelméről szóló rendelet vonatkozó előírásainak. A tervezett kialakítás az alábbi feltétellel engedélyezésre javasolható:

A vakolt felületű utcai homlokzaton megjelenő 'TŰZOLTÓSÁG' felirat a homlokzat arányaihoz képes túlzott méretű. A felirat kisebb betűkkel, a háromszög záródású oromfal súlypontjában helyezendő el.

A telek zöldfelületei, kiemelten az oldalkerti és hátsókerti sávok intenzív növényesítéssel alakítandók ki, a kedvező tájképi illeszkedés érdekében. A telek zöldfelületeit a TKR vonatkozó előírásai szerint fásítani szükséges. (TKR 16.§ (13))

A tetőfelületet nem fényes felülettel szükséges kialakítani."

A településképi véleményt, valamint a kérelemhez csatolt tervdokumentációt az előterjesztés *1. melléklete* tartalmazza.

Kérjük a tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására.

**Határozati javaslat**

**Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2022. (IX. ...) Ök. határozata**

**Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Göd Város Önkormányzata tulajdonában lévő Göd, Rómaiak útja, 1829/8 hrsz. alatti ingatlanon tűzoltó szertár építésére vonatkozó *1. melléklet* szerinti településképi vélemény kiadására Göd Város Jegyzőjét jelöli ki.**

**Felelős: polgármester  
Hivatali felelős: jegyző  
Határidő: azonnal**



Balogh Csaba  
polgármester

Nagy Éva  
Főépítészeti Iroda  
osztályvezető

## TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY

Váci Önkéntes és Tűzoltó Polgárőr Egyesület (2131 Göd, Zimpel Károly u. 4/b.) kérelmező, mint építtető, Nagy Géza meghatalmazott által 2021. 08. 31. napján benyújtott, Göd Város Önkormányzata tulajdonában álló Göd, Rómaiak útja 1829/8 hrsz. alatti ingatlanon tűzoltó szertár építésére vonatkozó – Nagy Géza építészmérnök tervező (kamarai szám: É 01-4754) által készített – településképi véleményezési dokumentáció szerinti építési tevékenységet

az alábbi feltétellel engedélyezésre javaslom:

- A vakolt felületű utcai homlokzaton megjelenő 'TŰZOLTÓSÁG' felirat a homlokzat arányaihoz képes túlzott méretű. A felirat kisebb betűkkel, a háromszög záródású oromfal súlypontjában helyezendő el.
- A telek zöldfelületei, kiemelten az oldalkerti és hátsókerti sávok intenzív növényesítéssel alakítandók ki, a kedvező tájképi illeszkedés érdekében. A telek zöldfelületeit a TKR vonatkozó előírásai szerint fásítani szükséges.
- A tetőfelületet nem fényes felülettel szükséges kialakítani

Felhívom figyelmét, hogy jelen településképi vélemény:

- a közterület-használat rendjének szabályozásáról szóló 34/1991.(XI. 20.) sz. önkormányzati rendelet által meghatározott közterület-használati kötelezettségek alól, és
- Göd Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII.9.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) vonatkozó előírásai alól nem mentesít.

A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

### INDOKOLÁS

Váci Önkéntes és Tűzoltó Polgárőr Egyesület, mint építtető, Nagy Géza meghatalmazott tervező által Göd Város Önkormányzata tulajdonában lévő 2131 Göd, Rómaiak útja 1829/8 hrsz. alatti ingatlanon tűzoltó szertár építési engedélyezési eljárást megelőző településképi véleményezési eljárási kérelmet nyújtott be hatóságunkhoz.

Göd Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 40/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelete alapján (a továbbiakban: TKR) 38. § (1) bekezdés szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden építmény építésére, bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési-, összevont-, vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz kötött építési tevékenységgel kapcsolatban.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 44.§-45.§ szerint, valamint a TKR alapján a településképi véleményezési eljárás során az épület településképi véleményezési dokumentációját áttekintettem és a TKR-ben meghatározott szempontokat vizsgáltam.

Az ingatlan a HÉSZ szerint Lke-4b/SZ/720/16/25/30/0,6/30/50/5,0 kertvárosias lakóövezetbe sorolt, ahol a tervezett rendeltetés elhelyezhető.

Az ingatlanra vonatkozó előírásokat a HÉSZ 49.§ és 55.§-ai tartalmazzák.

**HÉSZ** „49. § (1) Ha egy adott építési telek területe az övezetre előírt minimális telekméretet többszörösen meghaladja, az építési telken elhelyezhető épületek alapterülete nem haladhatja meg a minimális telekméret kétszeres mértéke alapján számított beépíthetőség határértékét.

(2) A kertvárosias lakóövezetek közül, amelyekben egy telken legfeljebb 2 rendeltetési egység létesíthető, azokat egy épületben, vagy két épületben, de a közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani, ahol az övezeti előírások kettőnél több rendeltetési egység építését teszik lehetővé, ott rendeltetési egység számot egy épületben kell biztosítani.

(3) Az előkert mélysége az új beépítésű területeken minimum 6 m, a már beépített területeken minimum 5 m, kivéve azokat a területeket, ahol a meglévő egységes beépítési vonal ettől az értéktől eltér. A Pesti út mentén, a Duna út mentén a Pesti út és Vasút utca utca között, az Ady Endre út mentén és a Kálmán utca melletti területeken az előkert mérete minimum 6 m, kivéve, ahol a meglévő egységes beépítési vonala ettől eltér.

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni.

(5) Az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet, kivéve az Lke 3 övezetet.

(6)\*

**55. § (1) Az Lke-4b építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:**

a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

Az Lke-4b építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.”

A TKR általános rendelkezései a 16. §-ban, a kertvárosi területre vonatkozó előírásai a 22. §-ben találhatóak, mely előírásoknak a terv megfelel.

**TKR** „16. § (1) A kék tetőszín nem megengedett.

(2) A település bel és külterületén új lakó, üdülő és gazdasági fő- és mellékrendeltetésű építmények, kerítések és egyéb építmények - a reklámtábla kivételével- színezése csak pasztell színekkel, a település hagyományainak megfelelő módon alakítható ki. Javasolt a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, szürke, okkersárga árnyalatai, homok és agyagszín, téglá és terrakotta vörös és pasztell zöld. Javításkor az épület eredeti színe is alkalmazható.

(3) Tiltott a homlokzaton a nagytáblás fémlemez burkolat alkalmazása, kivéve a gazdasági területeket.

(4) Lakó és településközpont vegyes területeken a tetőfelületek fedése amennyiben a területre érvényes sajátos helyi előírás, másként nem rendelkezik, csak égetett agyag- vagy betoncserep lehet az égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalatai színében, valamint bitumenes zsindely. A kiegészítő tetőfelépítményeknél a tetőfelület 25%-ig a héjalás és a tetőfedéshez igazodó, nem fényes felületű egyéb fedés is megengedett.

(5) A tető hajlásszögének meghatározásánál igazodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez,

(...)

(13) 30%-nál nagyobb kötelező zöldfelületi arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 35 %-át fásítani kell,

(14) 30%, vagy annál kisebb kötelező zöldfelület arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 50 %-át fásítani kell,

(...)

(18) A kötelezően kialakítandó zöldfelület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató, őshonos, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről kell gondoskodni, kivétel, ha a telek mérete és az ültetési távolság ezt nem teszi lehetővé.



(19) A telken belüli parkolókat fásítva kell kialakítani: 4 parkolóhelyenként 1 közepes lombkoronájú fa telepítendő.

(...)

(22) Tereprendezés és építési tevékenység csak úgy végezhető, hogy az ne rontsa a terület felszíni vízelvezetési tulajdonságait, és a vízelvezetés ne veszélyeztesse a szomszédos telkeket, illetve a talaj állékonyságát.

(23) Az ingatlan beépítése során biztosítani kell a telek hátsókertjének gépkocsival történő megközelítését. Ez alól kivételt képez a zártsorú, a csoportházas beépítés, valamint az olyan kialakult telekállapotok, melyeken műtárgyak, vagy a terepviszonyok és a meglévő értékes növényzet ezt nem teszi lehetővé, ebben az esetben az épület bővítése során az új épület építésére vonatkozó oldalkerti előírások betartása kötelező.

(...)

(27) A város belterületén árnyékszék elhelyezése tilos, mobil illemhely, zuhanyozó, mosdó elő- és oldalkertben nem helyezhető el.

(28) Háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és tároló előkertben csak az utcai kerítéssel egybeépítve helyezhető el, maximum 10 m<sup>2</sup> alapterülettel. 6 lakásosnál több lakást tartalmazó épület esetében ez, maximum 3 x 10 m<sup>2</sup> lehet.

(...)"

„22. § (1) Az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az övezetre előírt maximális épületmagasságnál 4 méterrel nagyobb értéket.

(2)<sup>16</sup>

(3) Kertvárosias lakóövezetekben a lapos tető és a zöldtető is megengedett. Tetőfelújítás esetén, amennyiben a tető szerkezete és hajlásszöge indokolja egyéb tetőfedő anyag is alkalmazható, kivéve hullám és sík eternit pala, valamint műanyag sík és hullámlemez.

(4) A kertvárosi karakterű lakóterületeken kizárólag természetes kő, téglá, vakolat, fa anyaghasználattal kell kialakítani az épületek külső homlokzatát,

(...)

(6)<sup>17</sup> az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet. Az előírás vonatkozik a két- vagy többlakásos épületekre is. Az előírás nem vonatkozik a középületekre, különös tekintettel a közintézmények épületeire.”

A véleményezési eljárás során Aba Lehel Göd Város Főépítésze az alábbi szakmai állásfoglalást adta:

„A tervezett tűzoltósági szertár, mint szolgáltató funkciójú épület építészeti megjelenése, anyag és színhasználata megfelel a Településkép védelméről szóló rendelet vonatkozó előírásainak. A tervezett kialakítás az alábbi feltétellel engedélyezésre javasolható:

A vakolt felületű utcai homlokzaton megjelenő 'TŰZOLTÓSÁG' felirat a homlokzat arányaihoz képes túlzott méretű. A felirat kisebb betűkkel, a háromszög záródású oromfal súlypontjában helyezendő el.

A telek zöldfelületei, kiemelten az oldalkerti és hátsókerti sávok intenzív növényesítéssel alakítandók ki, a kedvező tájképi illeszkedés érdekében. A telek zöldfelületeit a TKR vonatkozó előírásai szerint fásítani szükséges. (TKR 16.§ (13))

A tetőfelületet nem fényes felülettel szükséges kialakítani.”

Az önálló jogorvoslatot a Korm.rendelet 45.§ (9) bekezdése alapján zártam ki.

Településképi véleményemet a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV törvény 8.§ (2) bekezdés b) pontja és a Településképi rendelet 38. § (1) bekezdés alapján adtam ki.

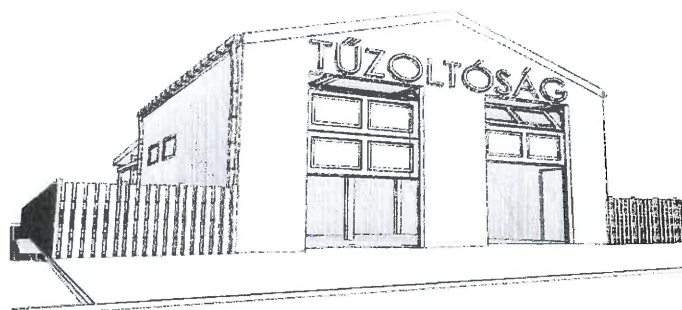
Göd, 2022. szeptember ...

Göd Város Önkormányzata ...../2022. (IX....) Ök határozata alapján  
Balogh Csaba polgármester nevében:

Tóth János  
jegyző

Kapják:

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| 1. Nagy Géza - meghatalmazott  | ÉTDR felületen                  |
| 2. Váci Önkéntes és Tűzoltó Polgárőr Egyesület - építtető            | 2131 Göd, Zimpel Károly u. 4/b. |
| 3. PMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 3. | ÉTDR felületen                  |
| 4. Irattár   | helyben                         |
| 5. Tervtár   | helyben                         |



H-2131 Göd, Rómaikak útja hrsz.: 1829/8

## tűzoltó szertár

településképi véleményezési dokumentáció  
Váci Önkéntes és Tűzoltó Polgárőr Egyesület  
Nagy Géza É 01-4754  
2022. augusztus 31.

# TŰZOLTÓ SZERTÁR ÉPÍTÉSE

2131 Göd, Rómaiak útja, hrsz.: 1829/8

## TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI TERV

### Építető:

Váci Önkéntes és Tűzoltó Polgárőr Egyesület  
2131 Göd, Zimpel Károly u. 4/b

### Építész tervező:

Nagy Géza  
1183 Budapest, Zsolt u 28.  
06 30 / 355-52-15  
[nagygezaepiteszet@gmail.com](mailto:nagygezaepiteszet@gmail.com)

2022. augusztus hó

Építető: Váci Önkéntes és Tűzoltó Polgárőr Egyesület  
Építés helye: 2131 Göd, Rómaiak útja hrsz.: 1829/8  
Tárgy: **TÚZOLTÓ SZERTÁR ÉPÍTÉSE**

Építész tervező: Nagy Géza  
1183 Budapest, Zsolt u 28.

Budapest, 2022. augusztus hó

#### Beépítési előírások:

Az építési helyszín Göd Újváros településrészén (Alsógöd településrészsel határos) fekvő ingatlanon, a Rómaiak útja, 1829/8 hrsz. alatt található. A Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelete - a településképvédelméről III. fejezet 10. 14. § b) pontja szerint településképi szempontból meghatározó (a Településszerkezeti Terv és a HÉSZ által meghatározott) kertvárosias lakóterület, jellemzően zárt sorú beépítésű területen fekszik.

#### Kertvárosias területekre vonatkozó előírások:

22. § (1) Az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az övezetre előírt maximális épületmagasságnál 4 méterrel nagyobb értéket.

(2)

(3) Kertvárosias lakóövezetekben a lapos tető és a zöld-tető is megengedett. Tetőfelújítás esetén, amennyiben a tető szerkezete és hajlásszöge indokolja egyéb tetőfedő anyag is alkalmazható, kivéve hullám és sík eternit pala, valamint műanyag sík és hullámlemez.

(4) A kertvárosi karakterű lakóterületeken kizárólag természetes kő, téglá, vakolat, fa anyaghasználattal kell kialakítani az épületek külső homlokzatát,

(5) Oldalhatáron tömör fallal rendelkező, jogerős használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező, vagy 10 évnél régebbi, meglévő épülethez ugyanolyan rendeltetésű épület ikresen csatlakoztatható, amennyiben az épület az egyéb építési jogszabályok betartásával megépíthető és a két épület külsőleg egy szabadon álló épület képét mutatja. Homlokzatképzésük, színezésük, tetőszerkezetük csak egységes kialakítású lehet. Magastetős kialakítás esetén a két épület eresz- és gerincmagasságának, lapostető esetén a két épület párkánymagasságának meg kell egyeznie. A két épület tartószerkezetének egymástól függetlennek kell lennie, a csatlakozásnál mindkét épület szomszéd felőli csatlakozásánál önhordó tömör térelhatároló falat kell építeni. Amennyiben a telek 16 méter vagy annál szélesebb, főépület nem csatlakozhat ikresen a szomszédos épülethez, kivéve a meglévő ikres beépítéseket. A meglévő ikres beépítések megtartandók.

(6) az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet. Az előírás vonatkozik a két- vagy többlakásos épületekre is. Az előírás nem vonatkozik a középületekre, különös tekintettel a közintézmények épületeire.

#### Építési övezet: kertvárosi lakóövezet, Lke-4b

[HÉSZ 55. § (1)] Az Lke-4b építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

30. Az Lke-4b építési övezetben a

beépíthetőség max.:	30%
épületmagasság max.:	5,00 m
épület elhelyezése:	szabadon álló beépítés
építési hely meghatározása:	előkert: 5,00 m, oldalkert: 3,00 m, hátsóker: 6,00 m

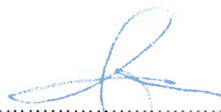
Leírás:

A Megbízó a fent nevezett ingatlanon tűzoltó szertár építését tervezi, mely a tűzoltó gépjárművek elhelyezésére, és téli időszakban történő temperált hőmérséklet mellett biztosítani tudja a fagymentes tárolást (víztartály!). Az épület az 5,00m-es előkertre tervezett, két tűzoltóautó szekcionált kapukkal történő fogadására készül. A beépítés szabadon álló, 3-3m-es oldalkertekkel. Az épületben – szükség estére - helyet kap egy vizes blokk (zuhanyzó, mosdó, wc), de emberi tartózkodással nem számolunk. Az épület mögött további tárolási lehetőséget biztosítva készül egy fedett tároló.

Az esetleges rendezvények-, bemutatók (pl. óvodás-, iskolás gyermekek) számára a hátsó kert rendezett, fűvesített terület lesz az előírt zöldfelület betartása mellett.

Az acélszerkezetű vázra szendvicspanel elemek kerülnek, melyek a településképi megfelelés szempontját figyelembe véve építőlemez (pl. OSB.), és hálós glettelés utáni színes vékonyvakolat felületet kap törtfehér színben. A lábazat, valamint a szendvicsszerkezetű tető szürke színt kap.

Budapest, 2022. augusztus hó

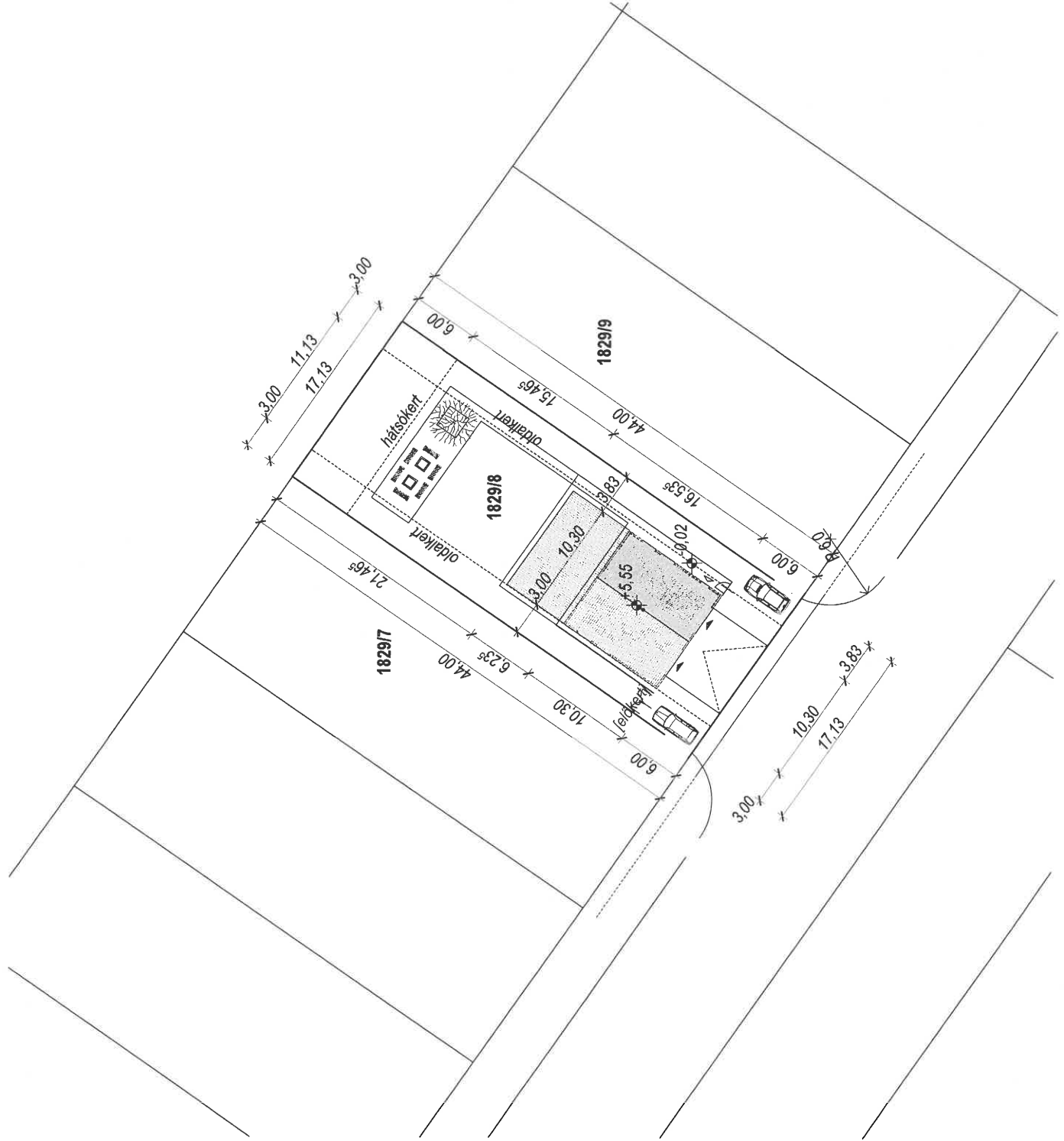


**Nagy Géza**

okl. építészmérnök  
Kamarai szám: É 01-4754  
1183 Budapest, Zsolt u. 28.  
06 30 / 355-52-15

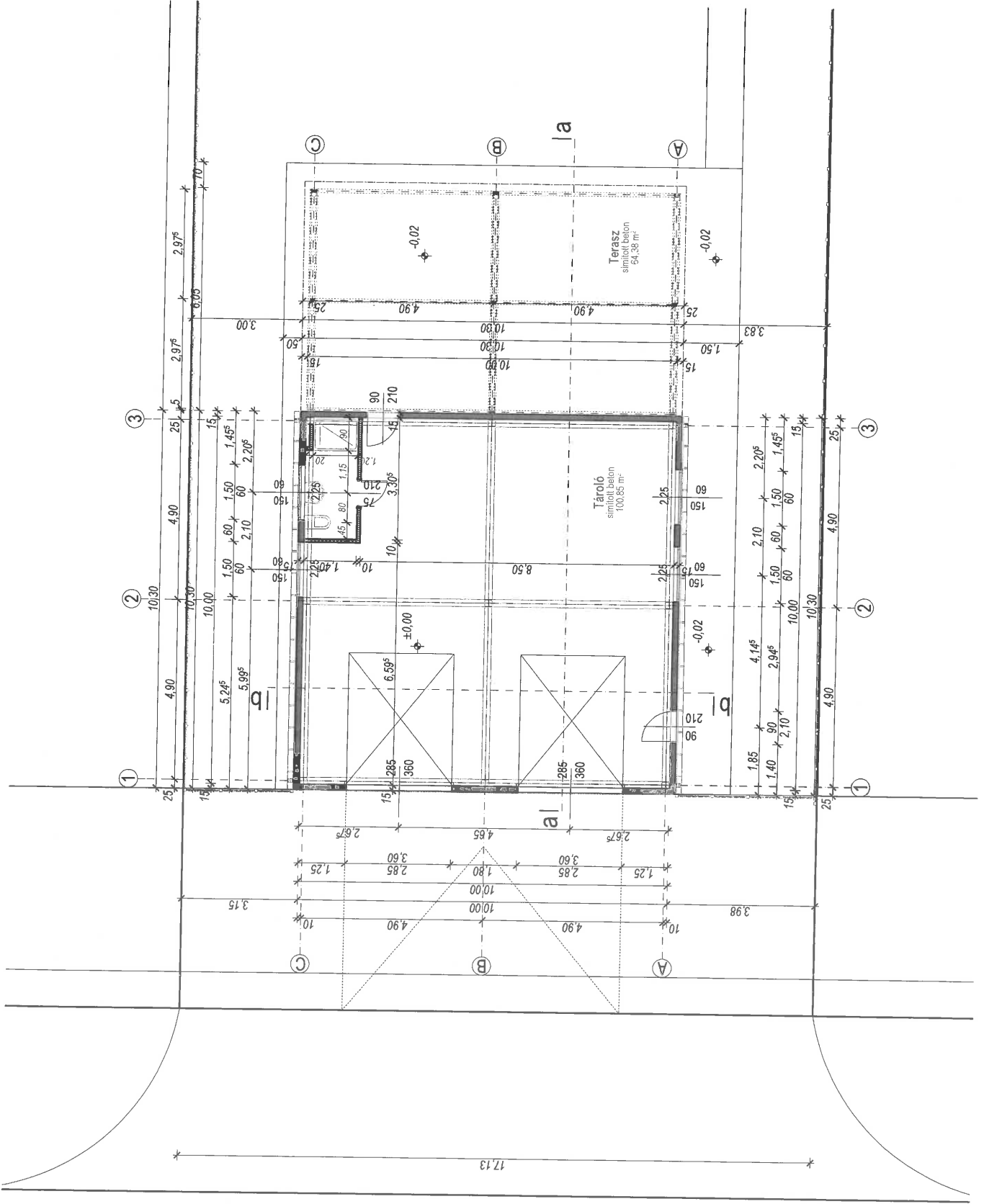
**Lke-4b övezet**

Telek terület: 754 m<sup>2</sup>  
beépítettség: 30,0% < 30% [226-2] MF1  
zöldfelület: 385m<sup>2</sup> > 50% [377 MF1]



<b>Tűzoltó szertár</b> TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
Építető: Váci Önkéntes és Tűzoltó Polgárőr Egyesület
H-2131 Göd, Rómaiak útja hrsz.: 1829/8
<b>helyszínrajz</b>
Tervező: Nagy Géza É01-4754
1183 Budapest, Zsolt u. 28. Nagy Géza, okl. építészmérnök +36/303 555 215
2022. augusztus 31.
1:500
<b>é_00</b>





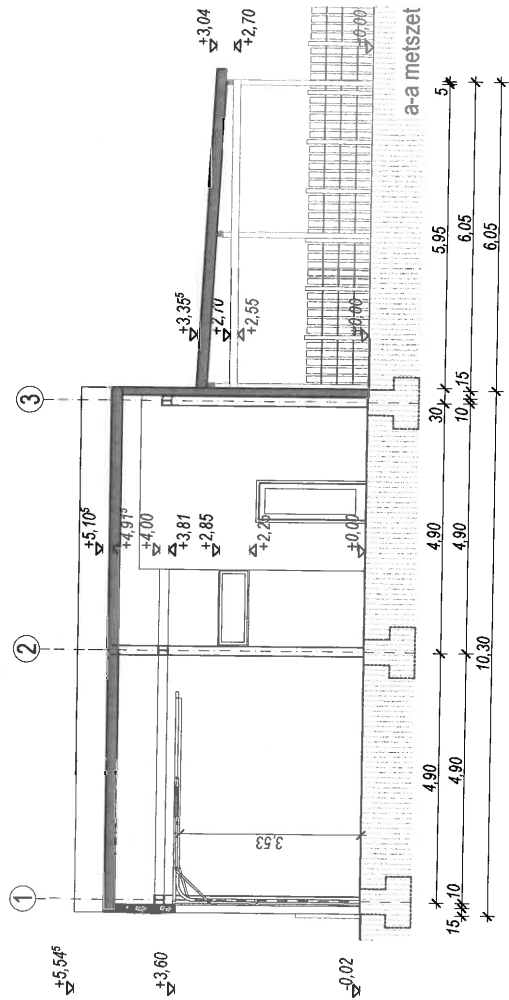
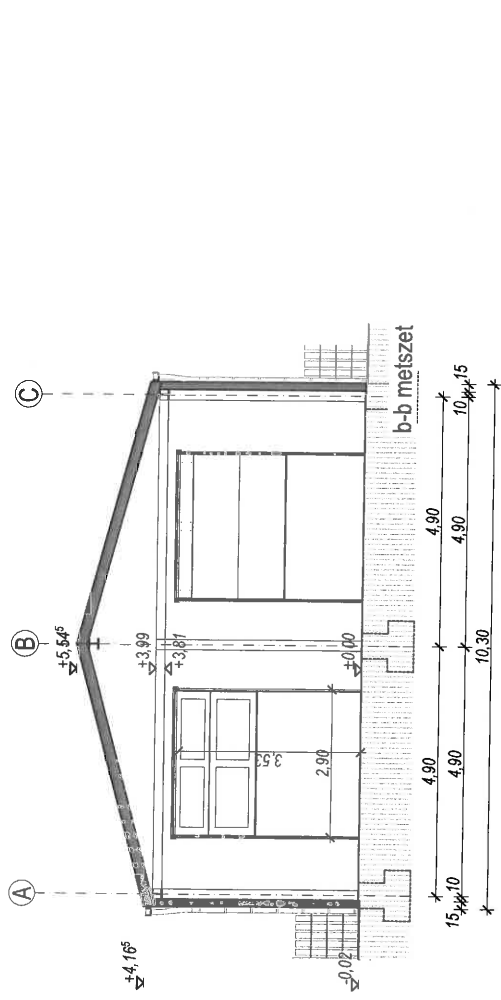
**Tűzoltó szertár**  
TELEPÜLÉSKÉPEI VÉLEMÉNYEZÉSI  
DOKUMENTÁCIÓ

Építető: Vesi Önkormányzat és Tűzoltó Polgármesteri Egyesület  
H-2131 Gárd, Románok útja hrsz.: 1828/6

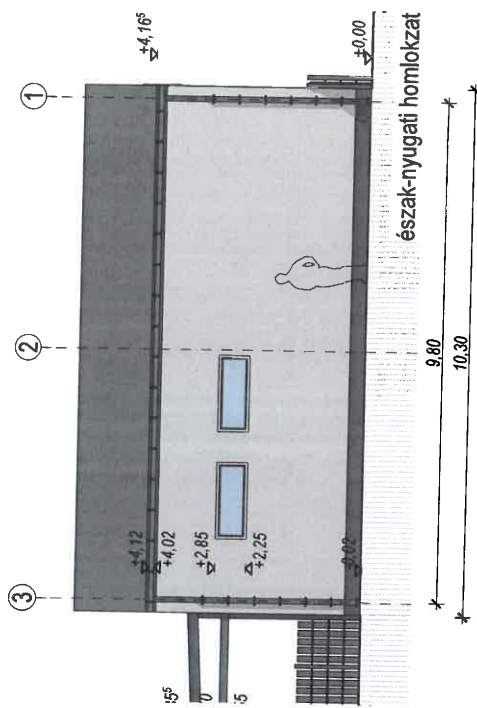
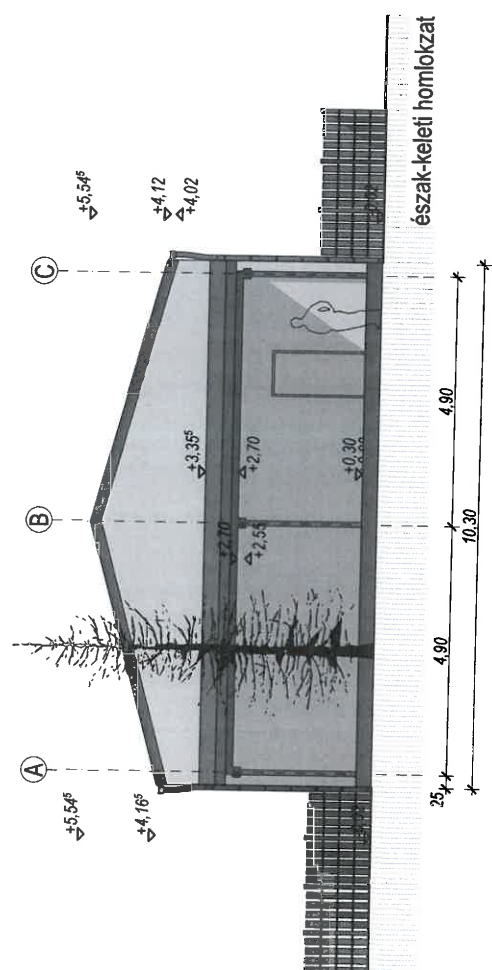
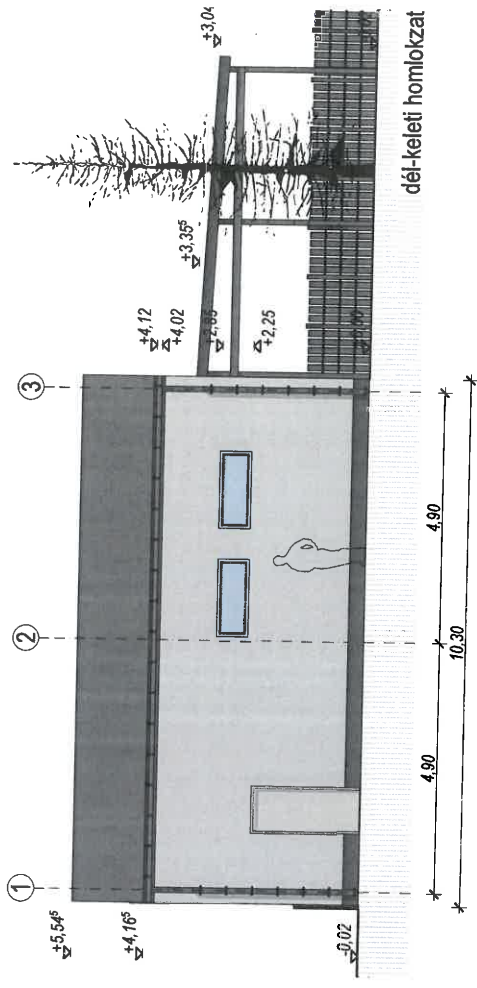
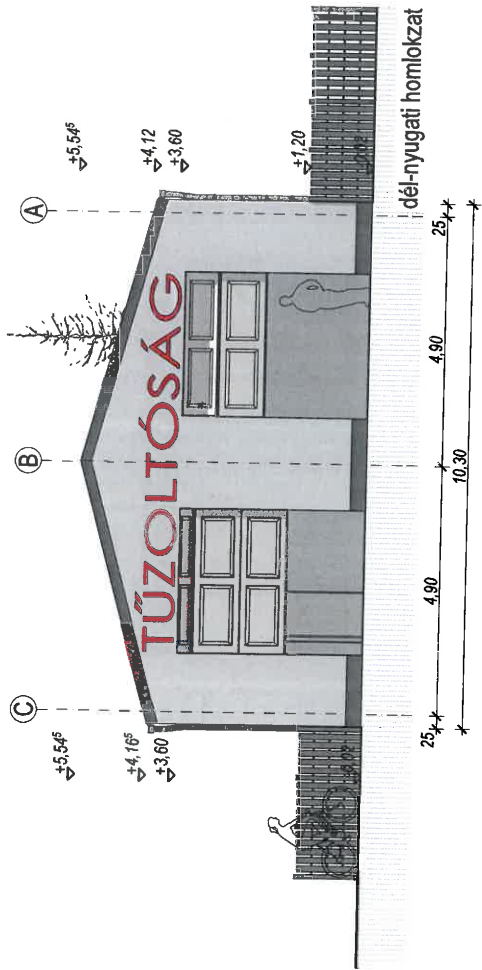
**alaprész**

Tervező: Nagy Géza E01-4754  
1183 Budapest, Zsolt u. 28. Nagy Géza, önk. építésmérnök +36/603 555 215  
2022. augusztus 31. 1:100

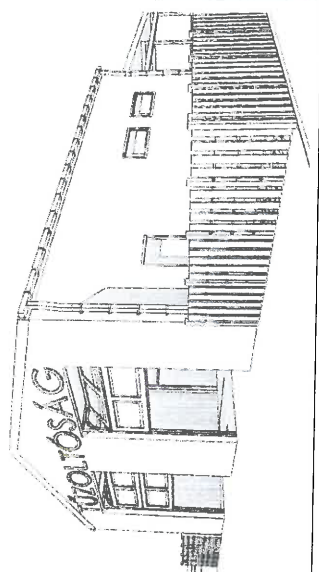
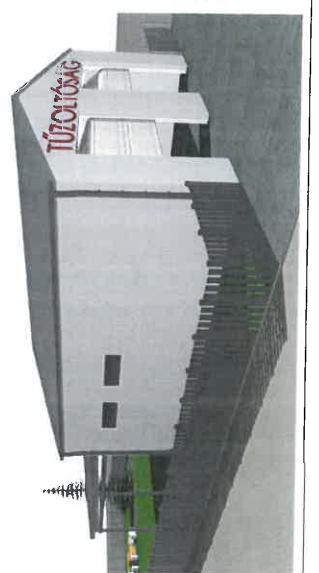
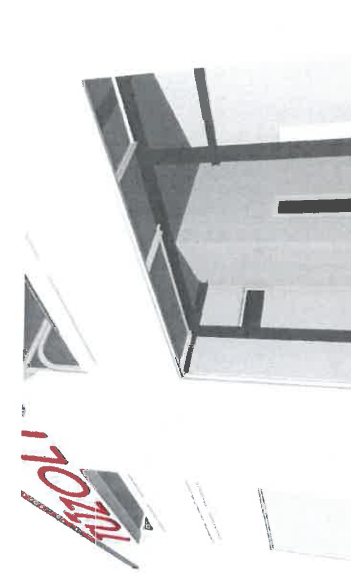
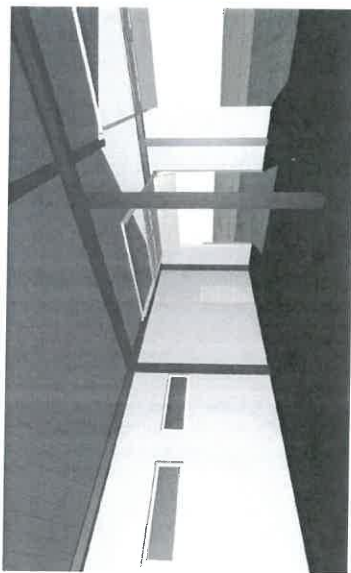
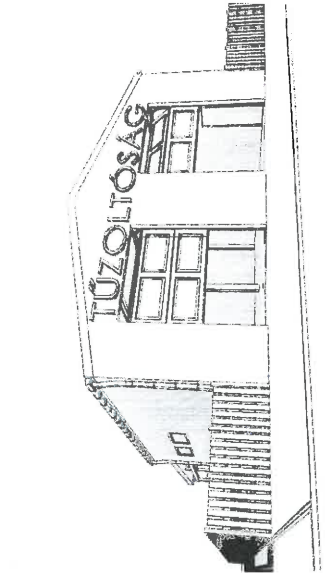
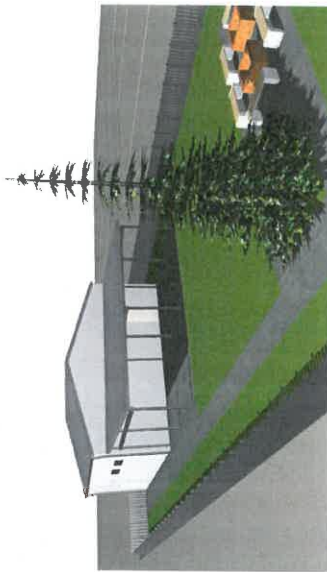
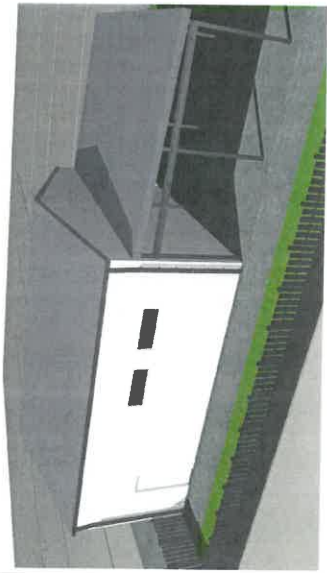
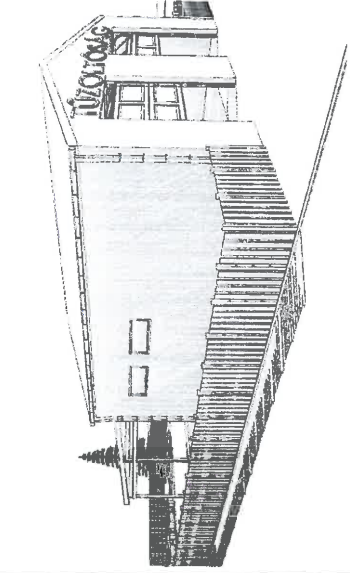
**é\_01**




<b>Tűzoltó szertár</b>	
<b>TELEPÜLÉSKÉPI VELEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ</b>	
Építelő:	Váci Önkéntes és Tűzoltó Polgári Egyesület
	H-2131 Göd, Rémálak útja hrsz.: 1829/8
<b>metszetek</b>	
Tervező:	Nagy Géza
	ÉH-4754
1163 Budapest, Zsolt u. 28. Nagy Géza, ökl. építésszámok +36303 555 215	
2022. augusztus 31.	
1:100	
<b>é_02</b>	



<b>Tűzoltó szertár</b> TELEPÜLESKÉPVI VELEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
Eplető: Mész Önkéntes és Tűzoltó Polgárőr Egyesület
H-2131 Gs4 Rónafák útja Insz.: 18296
<b>homlokzatok</b>
Tervező: Nagy Géza E01-4754
10.B.03.X 9 é 2.3
1183 Budapest, Zoolt u. 28. Nagy Géza, okl. építészmérnök +36303 555 215 2022. augusztus 31.
1:100
<b>é_03</b>



<b>Tűzoltó szertár</b> TELEPÜLKÉRKÉRI VELEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
Építtető: Maci Önkéntes és Tűzoltó Polgártér Egyesület
H-2131 Gárd, Rómákak útja hsz.: 1829/8
<b>tömegvázlatok</b>
Tervező: Nagy Géza É01-4754
 Nagy Géza
1183 Budapest, Zsolt u. 28. Nagy Géza, old. építésmémók +36303 555 215
2022. augusztus 31.
1:0,180
<b>é_04</b>