

100

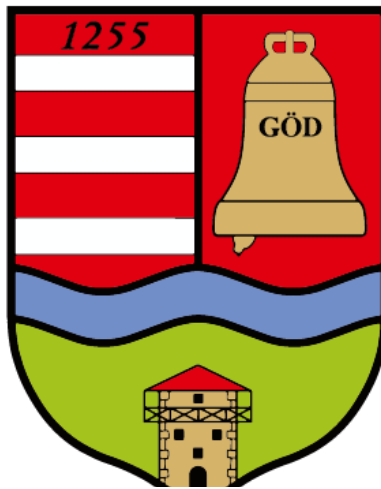


A Kinizsi utca Árpád utca és Ady Endre utca közötti szakaszának két oldalát érintő területre vonatkozó telepítési tanulmányterv
2025. november

Völgyzugoly Műhely Kft.

GÖD

A Kinizsi utca Árpád utca és Ady Endre utca közötti
szakaszának két oldalát érintő
(5121, 5151, 5171-5173, 013/2, 3, 6, 7, 16, 017 hrsz.)
területre vonatkozó
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



MEGBÍZÓ

LIDL Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaság
1037 Budapest, Rádl árok 6.

TERVEZŐ

Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
Tel.: 06-1-439-0490, 06-20-9138-575



VÖLGYZUGOLY MŰHELY
2025. november
VZM 1931/25
göd_tt_lidl_végl.docx

Aláírólap

Településrendezés: **Ferik Tünde** - okl. építésmérnök,
vezető településrendező tervező
É 01-5583, TT/1 01-5583



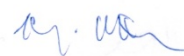
Fóthi Annamária
okl. településmérnök TT 13-1759



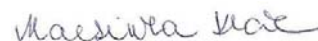
Pernyész-Ovádi Noémi - okl. építésmérnök
okl. urbanisztikai szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440



**Tájrendezés,
környezetvédelem:** **Kéthelyi Márton** - okl. tájépítésmérnök
TK 01-5282



Közlekedés: **Macsinka Klára**
okl. közlekedésépítőmérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö
(MobilCity Bt.)



TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ	4
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
2. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	5
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	5
2.2. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	6
3. VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI HÁTTÉR	7
4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV	7
4. A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA	11
5. TERÜLETRENDEZÉSI JAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	14
5.1. TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA	14
6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	17
6.1. A TÉRSÉGI TERÜLET FELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	17
6.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	18
6.2. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	20
6.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA	21
6.4. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZEHANG	21
7. VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK	22
8.1. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT	22
8.2. TERVEZETT ÁLLAPOT	26
8. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI	30
9. ÖSSZEFOGLALÓ	32
MELLÉKLET	34

1. BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Göd, Ady Endre utca 104 szám alatti (5172 hrsz.), korábban bútoráruház és raktár funkciójú főépületét a Lidl Magyarország Kereskedelmi Bt. kívánja üzemeltetésbe venni. Az épület jelenlegi kialakítása és műszaki állapota nem felel meg a Lidl elvárásainak és céges előírásainak, ezért annak átalakítását és teljes felújítását tervezi. A telken a főépületen kívül több raktár és melléképület is áll. Az átalakítások az épület külsejének és környezetének nagymértékű megváltozását jelentik. Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai alapján a meglévő épületen tervezett átalakítások építési és bontási engedély nélkül végezhető tevékenységek közé tartoznak, ezért építtető a településképi bejelentési eljárást már elindította a területre.

A Lidl áruház kialakításával párhuzamosan a Kinizsi utca túl oldalán, a jelenleg beépítetlen területen egy „strip mall” üzletsor kialakítása tervezett. A 013/6 és 013/7 helyrajzi számú telek tulajdonosa a fejlesztés megvalósítása érdekében településrendezési szerződés keretében átadná a terület egy részét az önkormányzat részére. A fejlesztés érinti a 013/2 és 013/3 hrsz-ú ingatlanokat is. A 013/2 hrsz-ú ingatlanon a Tigáz Zrt. tulajdonában lévő gáznyomásszabályozó található. A 013/3 hrsz-ú ingatlan magántulajdonban van.



A tervezési terület

(Forrás: Google Maps; saját szerkesztés)

A fejlesztés megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A tanulmányterv Önkormányzat által történő elfogadását követően kerülhet sor a településrendezési eszközök módosítására.

A telepítési tanulmányterv célja, hogy összegezze a fejlesztési terület meglévő adottságait, megvizsgálja a kereskedelmi funkció elhelyezésének lehetőségét, a kapcsolódó infrastrukturális fejlesztéseket, továbbá a hatályos előírások korlátait, illetve azok módosítási javaslatait.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült.

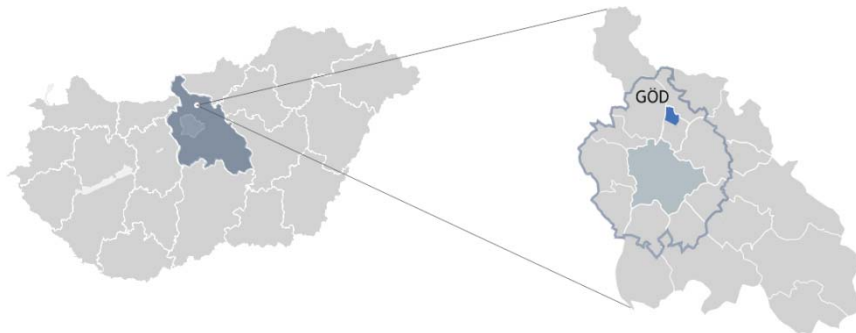
A tanulmányterv elkészítésével a Fejlesztő a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

2. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Göd a közép-magyarországi régióban, azon belül Pest vármegye északi részén, a Duna keleti oldalán helyezkedik el. A város a budapesti agglomeráció része, a négy településből álló Dunakeszi járás harmadik legnépesebb települése.

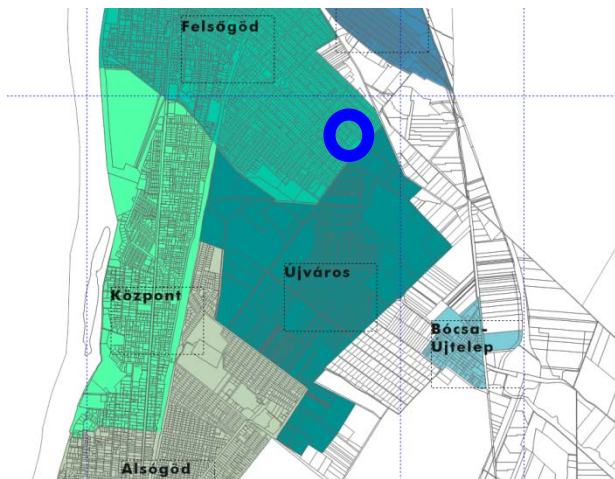
A település szerkezetét a természeti adottságok, legfőképp a Duna, a közlekedési infrastruktúra elemei és a főváros közelsége határozza meg. A település közlekedéshálózati szempontból is kedvező helyzetben van, Göd közigazgatási területét érinti az M2 autópályát és a 2-es sz. főút, valamint a Budapest-Szob vasútvonal is.



Göd térségi elhelyezkedése Pest megyében és a budapesti agglomerációban (Forrás: saját szerkesztés)

A település egyik nagy problémája a sok funkciót ellátó települési központ hiánya, valamint a központképző intézmények szórtsága, mivel az intézmények egymástól távol helyezkednek el a településen.

A tervezési terület Felsőgöd és Újváros településrészek határán található és az 5121, 5151, 5171-5173, 013/2, 3, 6, 7, 16, 017 hrsz.-ú ingatlanokat foglalja magába.



Tervezési terület lehatárolása (Forrás: Google Maps; saját szerkesztés)

A Felső- és Alsógöd településrészek a város történelmi múltjából adódóan elkülöníthető településszerkezeti egységek. Felsőgöd esetében az Ady Endre utca vasútállomás közeli szakasza tölt be az alközponti szerepet. Az alközponti területen elsősorban kereskedelmi egységek és alapfokú intézmények, illetve orvosi rendelők kaptak helyet. A központi funkciót ellátó terület városképileg nem különül el az egyébként falusias lakóterületi túlsúllyal jellemezhető városrésztől.

Az Újváros városrész Göd jövője szempontjából stratégiai jelentőségű, hiszen itt található a legtöbb beépítetlen, fejlesztésre váró terület, s ezért a jövőben itt megvalósuló építkezések, megtelepedő vállalkozások, létrejövő rekreációs tevékenységek, valamint új, központi funkciót megjelenésére is számítani lehet a területen.

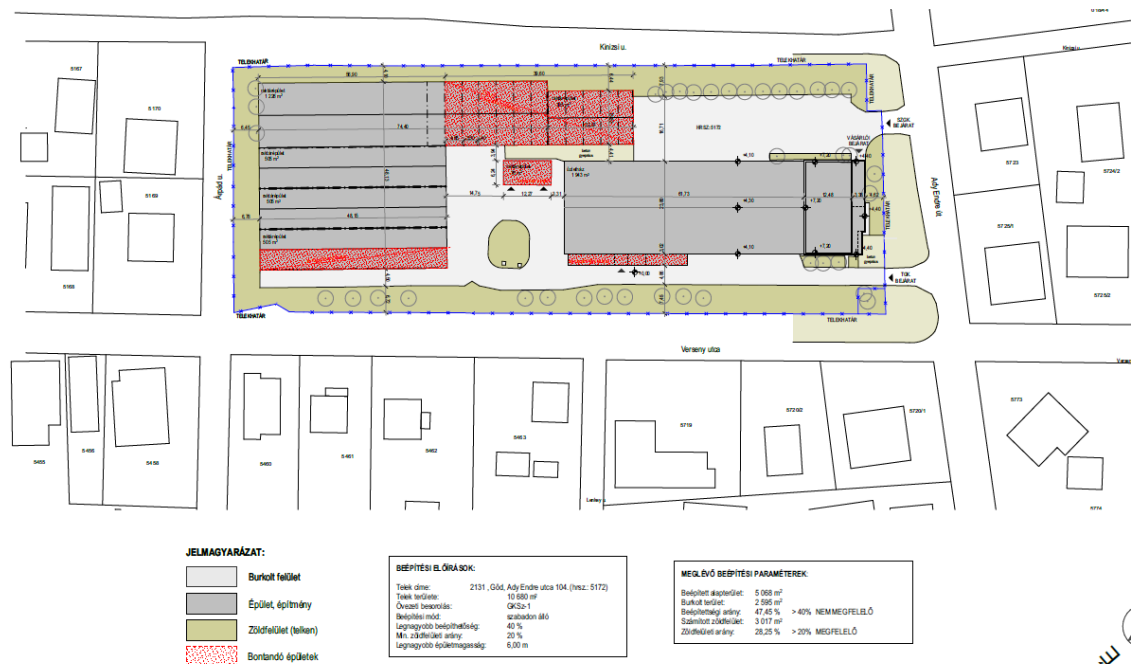
2.2. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A tervezési terület nagysága 2,45 ha. A Kinizsi út észak-nyugati oldala (5172 hrsz.) beépített, a dél-keleti oldala (013/6, 7 hrsz.) jelenleg beépítetlen, mezőgazdaságilag művelt telek. A 013/2 és 013/3 hrsz-ú ingatlanokon a Tigáz Zrt. tulajdonában lévő gáznyomásszabályozó található.



A tervezési terület
(Forrás: Google Maps; saját szerkesztés)

A beépített, 5172 hrsz-ú területen a Vega-Impex Kft. telephelye található, mely játék és lakberendezési cikkek forgalmazásával foglalkozik. A főépület mellett 6 raktárépület található a területen, melyek állaga részben elavult. A telek területe 10 680 m², melyből a beépített alapterület 5 068 m², ami 47,5%-os beépítettségnek felel meg (hatályos előírás 40%). A zöldfelület nagysága 3 013 m², mely 28%-os zöldfelületi arányt jelent (hatályos előírás 20%).



Az 5172 helyrajzi számú telek jelenlegi beépítettsége (Forrás: 2K Studio Kft.)

3. VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

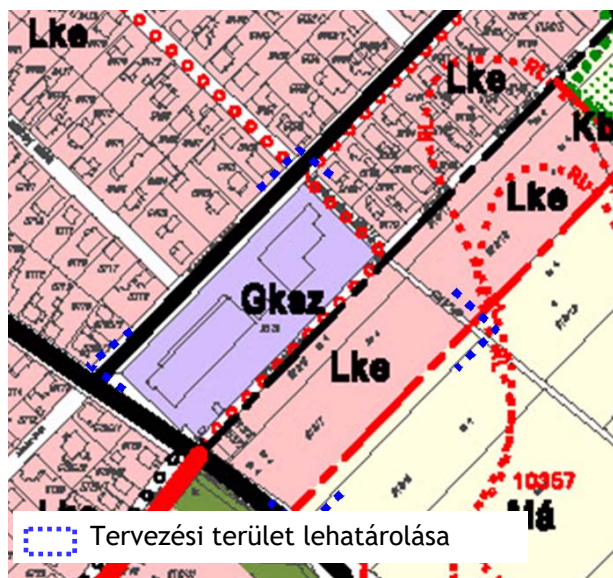
Göd város hatályos településrendezési eszközei a következők:

- Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 347/2020. (X.12.) önkormányzati határozata Göd Város Településszerkezeti Tervéről (továbbiakban TSZT)
- Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII.9.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ)

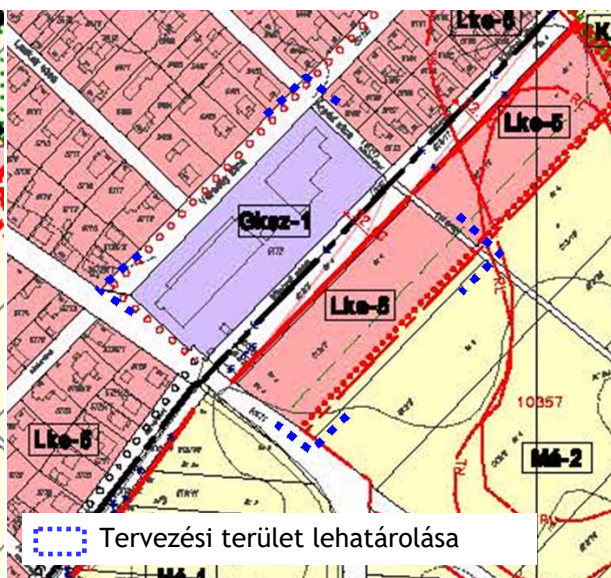
A hatályos TSZT, a tervezési területet beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz), kertvárosias lakóterület (Lke) és dél-keleten egy kis sávban általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási egységbe sorolja. A TSZT a Kinizsi és Árpád utcában a területet érintően tervezett kerékpárutat jelöl.

A TSZT a tervezési területtől délkeletre Má jelű általános mezőgazdasági területet jelöl, a többi oldaláról kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységgel határos.

A szabályozási tervlap a Kinizsi utcától észak-nyugatra eső részt Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a dél-keletre eső részt pedig Lke-5 jelű kertvárosias lakóterület és Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetekbe sorolja.



A hatályos TSZT 1. melléklete - részlet



A hatályos HÉSZ 1. melléklete

Szabályozási terv - részlet

A HÉSZ 5. § (2) bekezdése alapján a Szabályozási Terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a terület belterületbe vonását követően történhet.

HÉSZ 47.§ (1) f) pontja szerint az 1000 m²-t meghaladó telken 4, valamint az 1000 m² feletti telekrész minden megkezdett 200 négyzetmétere után további 1 rendeltetési egység létesíthető, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik,

A HÉSZ, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre vonatkozó általános előírásokat a 79. § rögzíti:

79. § (1) Az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(2) Az építési övezetekben a legkisebb oldalkert 6 m, a legkisebb elő- és hátsókert 10 m, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

(3) Az építési övezetekben **teherforgalmi kiszolgáló szerepet ellátó gépjárműút legalább 12 m-es építési (keresztmetszeti) szélességgel alakítandó ki.**

(4) Az építési övezetekben a használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el. Az övezetbe tartozó azokon a területeken, amelyekben megkezdődött a kereskedelmi -szolgáltató vagy ipari tevékenység, mezőgazdasági - állattartási célú építmény nem helyezhető el.

(5) **Új gazdasági területek csak az útépítéshez szükséges, OTÉK előírása szerinti közlekedési területet is magában foglaló telekosztás után építhetők be.**

A Gksz-1 beépítésre szánt építési övezetről a HÉSZ 80.§-a rendelkezik:

80. § (1) A Gksz-1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
- b) a gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás,
- c) igazgatási vagy egyéb irodaépület.

(2) Az építési övezet területén a lakó-, vegyes és üdülőterület felőli **telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.**

(3) Az építési övezetben a szomszédos gazdasági övezetek felé eső oldalkert mérete 3 méter, a lakó, vegyes és üdülő övezetek felé eső oldalkert mérete 10 méter lehet.

(4) **Az építési övezet újonnan beépítésre kerülő telkei csak az építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás után építhetők be, addig csak telekegyesítés, telekhatár-rendezés, illetve területcsere hajtható végre.**

A HÉSZ, a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat a 49. § rögzíti:

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.

(...)

(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.

Az Lke-5 beépítésre szánt építési övezetről a HÉSZ 56.§-a rendelkezik:

56. § (1) Az Lke-5 építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) egy rendeltetési egységből álló lakóépület vagy
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy
- c) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(2) Az Lke-5 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb egy épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett.

(2a) Lke-5 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés akár külön épületben is megengedett, mely épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.

(3) Az övezetben elhelyezhető még az építési helyen belül:

a) a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő - maximum 20 m²-es állattartó építmény, oly módon, hogy az a szomszédos telken álló lakóépülettől legalább 10 m-re építhető;

b) egyéb mezőgazdasági építmény.

A HÉSZ, általános mezőgazdasági területekre vonatkozó általános előírásokat a 115. § rögzíti:

115. § (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető. A mezőgazdasági területen a közművek és a közműpótló létesítmények építményei korlátozás nélkül elhelyezhetők.

(2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

(3) Az övezetek területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Az az ingatlan építhető be, melynek szélessége legalább 20 m, hossza legalább 40 m. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet, minimum 5 méter széles oldalkertet és 20 m mélységű hátsókeretet kell biztosítani.

(4) A meglevő, építési és használatbavételi engedéllyel rendelkező épület fenntartható, szintterületi és épületmagassági növekedést nem eredményező módon felújítható, abban az esetben is, ha a fenti beépítési szabályoknak nem felel meg.

(...)

(6) Az Má-1 övezetbe sorolt területek kivételével a mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításnál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

(7) A területen beépítésre alkalmas telkenként, illetve birtokközpontonként maximum 2 lakás építhető.

Az Má-2 beépítésre nem szánt építési övezetről a HÉSZ 117.§-a rendelkezik:

117. § (1) Az Má-2 Általános mezőgazdasági (mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését is megengedő tartósan művelésben maradó mezőgazdálkodási területek) övezetben beépíthető legkisebb földrészlet és a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat előírásai tartalmazzák.

(2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés építményei és a haszonállattartás épületei helyezhetők el, valamint az általános építési feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei is létesíthetők. A lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető. A lakóépület (épületrész) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-át.

(3) Az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:

a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,

b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, tehát lakóépület nem építhető önállóan.

(4) Az övezet területén a helyi állattartási rendeletnek megfelelő külterületi lakott helyekre vonatkozó környezeti határértékeket meg nem haladó hatású tevékenységek folytathatók (haszonállattartás).

(...)

(6) Beépítés esetén a biztosítandó elő- és oldalkert minimális szélessége 10 m.

(7) Az övezet legalább 30.000 m²-t elérő területű telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további alapterület- és épületmagasság növekedést eredményező bővítés, (hozzaépítés, emeletráépítés) csak az 50.000 m²-t elérő területű telkeken megengedett.

(8) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények építéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a köz- és állategészségügyi illetve a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

(9) Az övezetben a meglévő művelési ágak megváltoztatása más mezőgazdasági ágba vagy erdőterületbe való átsorolásra korlátozás nélkül kezdeményezhető, a gyp-, nádas és erdőterületek kivételével. Az övezet gyp-, nádas és erdő művelési ágba sorolt alrészletein épület, építmény nem helyezhető el.

(10) A művelési ág változtatást az átlagosnál gyengébb adottságú területeken az extenzívebb, az átlagosnál jobb adottságú területeken az intenzívebb irányba kell támogatni.

(11) Az övezetben a Szabályozási Terven lehatárolt magterület és ökológiai folyosó területén épület, építmény nem helyezhető el.

A beépítési paramétereket a 2. melléklet rögzíti:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Az építési övezet		Az építési telek							
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		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 épületmagassága
			Szélessége (m)	Mélysége (m)					
Gksz-1	SZ	2000	30	40	40	0,8	40	20	6,0
Lke-5	O	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0
Má-2	SZ	50000	-	-	1	-	-	75	4,5

Kivonat, a HÉSZ 2. mellékletéből

A Kinizsi utcától dél-keletre eső területet a szabályozási terv alapján belterületbe vonásra javasolt terület, ahol az építés a terület belterületbe vonását követően történhet (HÉSZ 5. §).

A Kinizsi utcától észak-nyugatra eső részt Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a dél-keletre eső részt pedig Lke-5 jelű kertvárosias lakóterület és Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetekbe sorolja. A fejlesztési szándéknak megfelel a Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolás, azonban a tervezett fejlesztés egy része, a „strip mall” üzletsor, jelenleg Lke-5 építési övezetbe sorolt, mely kedvezőtlen a fejlesztés szempontjából.

4.2. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMÉK

Táj- és természetvédelmi elemek, területek	A tervezési területet nemzetközi és helyi természetvédelmi korlátozás nem érinti. A tervezési terület nem része az országos ökológiai hálózatnak és a tájképvédelmi övezetnek.
Kulturális örökségvédelmi elemek	A tervezési területen műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

Védőtávolságok	A tervezési területet közmű vagy közlekedésből származó védőtávolság nem érinti. A hatályos településszerkezeti terv a Kinizsi utcában tervezett kerékpárutat jelöl, azonban a Szabályozási terv a nyomvonalat már a Verseny utcában jelöli. Göd települést a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a települést a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny települések közé sorolja.
----------------	---

4. A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

A fejlesztés a Kinizsi utca mindkét oldalát érinti. A Kinizsi utca észak-nyugati oldalán (5172 hrsz.), a korábban bútórúházz és raktár funkciójú épület helyén egy Lidl áruház tervezett. A telken a főépületen kívül több raktárépület található, melyek egy része megmarad.

A Kinizsi utca túl oldalán, a jelenleg beépítetlen területen egy „strip mall” üzletsor kerülne kialakításra. A 013/6 és 013/7 helyrajzi számú telek tulajdonosa a fejlesztés megvalósítása érdekében településrendezési szerződés keretében átadná a terület egy részét az önkormányzat részére. A fejlesztés érinti a 013/2 és 013/3 hrsz.-ú ingatlanokat is. A 013/2 hrsz.-ú ingatlanon a Tigáz Zrt. tulajdonában lévő gáznyomásszabályozó található. A 013/3 hrsz.-ú ingatlan magántulajdonban van



Tervezett területhasználat

LIDL ÁRUHÁZ

A fejlesztés a Kinizsi utca mindkét oldalát érinti (5172, 013/2, 3, 6 és 7 hrsz.). A Kinizsi utca észak-nyugati oldalán (5172 hrsz.), mintegy 11 000 m² nagyságú területen kerül elhelyezésre a fejlesztés központi eleme, mely egy meglévő kereskedelmi épület teljes körű felújítása és átalakítása után a Lidl Magyarország új áruházának ad majd otthont. A meglévő főépület korábban bútórúházként és raktárként működött, jelenlegi műszaki állapota nem felel meg a korszerű kereskedelmi követelményeknek. A földszinten egy 1068 m² alapterületű eladótér létesül, mögötte raktár- és

kiszolgálózónákkal. Az árufeltöltés a Kinizsi utca felől biztosított új, fedett rakodórámpán keresztül történik.

Az ingatlan tulajdonosa a Vega-Impex Kft., amely a rendeltetésmódosításhoz szükséges engedéllyel rendelkezik. Az átalakítás befejezését követően a Lidl Magyarország Kereskedelmi Bt. bérli az ingatlant és kezdi meg az áruház működtetését.

A beépítési paraméterek - beépítettségi és zöldterületi arány - betartása érdekében két raktárépület és két kisebb melléképület elbontásra kerül, helyükön belső parkoló, illetve zöldfelület létesül.

A telek északi részén megmaradó raktárépületek önálló bejáratot kapnak a Kinizsi utcáról, a főbejárat helye módosul, nyílászárói megújulnak. A főbejárat mellett helyezkedik el az üvegviszaváltó egység, míg az emeleti szinten technikai és kiszolgáló helyiségek (gépészet, elektromos, IT, szociális blokk) kapnak helyet.

Az épület homlokzata egységes, korszerű megjelenést kap, amely illeszkedik a vállalat országos arculatához. Az alkalmazott anyagok és színek harmonikus, modern összhatást biztosítanak. Az új nyílászárók mérete és tagolása az áruház működési és funkcionális igényeihez igazodik.

Az épület mellett, az elbontott raktárépületek helyén, valamint a meglévő parkoló rendezésével 86 férőhelyes parkoló létesül, a Lidl országos előírásainak megfelelően. A fejlesztés során a parkoló és a gyalogos közlekedés akadálymentes, biztonságos és jól szervezett lesz, összhangban az áruház forgalmi igényeivel.

A Verseny utca felőli oldalon új, egybefüggő zöldterület jön létre, amelyet további fásítással egészítenek ki. A telekhatáron kívüli zöldfelületen új fasor telepítése is szerepel a tervben.



Tervezett beépítés (forrás: 2K Studio Építésziroda Kft.)

A projekt megvalósításához kapcsolódóan több infrastrukturális beruházás is megvalósul:

- A Kinizsi utca az Ady Endre utca és az Árpád utca közötti szakaszon kiépül, csapadékvíz-elvezetéssel.
- A Verseny utca 6 méter szélességűre bővül, új aszfaltburkolattal.
- Az Árpád utca érintett szakaszán szintén új burkolat épül, a csapadékvíz-elvezetés és a közvilágítás már megoldott.

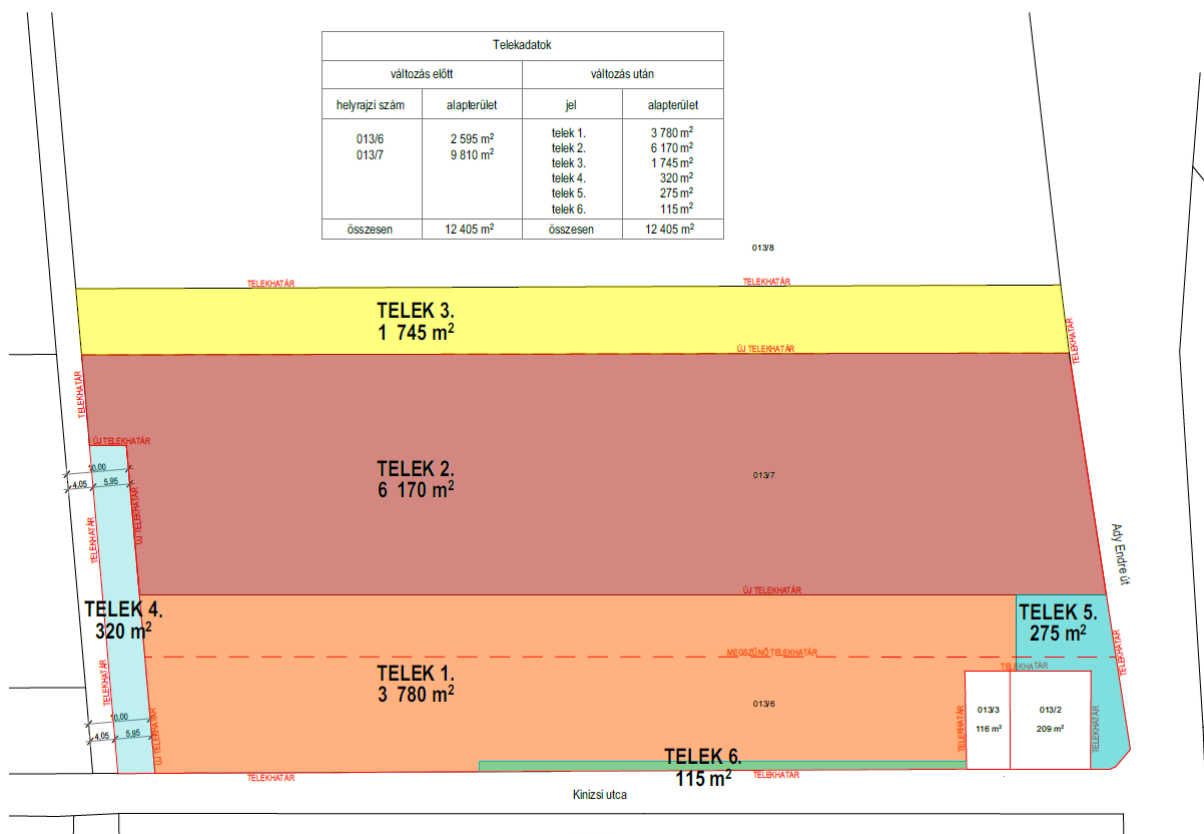
A kereskedelmi egység számára előírt kötelezően biztosítandó parkolóhelyek egy része a Kinizsi utca túl oldalán kerülnek elhelyezésre.

Az új Lidl áruház, a hozzá kapcsolódó parkoló és zöldfelületek, valamint a környező infrastruktúra fejlesztése együttesen a városi szövet megújulását szolgálják, erősítve az Ady Endre utcai kereskedelmi tengelyt és a környék élhetőségét.

„STRIP MALL” ÜZLETSOR

A Kinizsi utca dél-keleti oldalán (013/2, 3, 6 és 7 hrsz.), a jelenleg beépítetlen területen egy „strip mall” üzletsor kialakítása tervezett. A strip mall egy egyszintes, lineáris elrendezésű kereskedelmi épületegyüttes, amelyben több, külön bejáratú üzlet helyezkedik el egymás mellett, közös parkolóval az épület előtt. Jellemzően autós megközelítésre tervezett, amelyben a funkciók - például gyógyszertár, kisüzletek - önállóan, de vizuálisan egységesen működnek.

A területen 5 üzlet és minden üzlethez külön raktár kerülhet elhelyezésre. A 013/6 és 013/7 helyrajzi számú telek tulajdonosa a fejlesztés megvalósítása érdekében településrendezési szerződés keretében átadná a terület egy részét az önkormányzat részére (3 780 m²).



Tervezett telekalakítás (forrás: 2K Studio Építésziroda Kft.)

Itt is új, egybefüggő zöldterületek kerülnek kialakításra, amelyet fásítással egészítenek ki. A telekhatár melletti zöldfelületen új fasor telepítése is tervezett.

A területen található, a Tigáz Zrt. tulajdonában lévő gáznyomásszabályozó (013/2 és 013/3 hrsz.) a fejlesztés megvalósítását akadályozza, ezért annak áthelyezése és a telek kisajátítása szükséges. A gáznyomásszabályozó áthelyezését a beruházó vállalta.

A beruházás eredményeképpen Göd városában egy modern, városképi szempontból rendezett, környezetbarát kereskedelmi egység jön létre, amely a helyi gazdaság és közösség szempontjából is jelentős fejlesztést képvisel.

ERDŐSÁV

A 013/7 hrsz-ú ingatlan keleti oldalán, a 013/8 hrsz-ú ingatlan telekhatára mentén, a szabályozási terv általános mezőgazdasági övezetet jelöl. A területen a biológiai aktivitás fenntartása érdekében véderdősáv kialakítása tervezett. Az övezetmódosításhoz Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztályának hozzájárulása is szükséges.

5. TERÜLETRENDEZÉSI JAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Jelen fejezetben a településrendezési eszközök módosítására és a szabályozási koncepcióra tett javaslat kerül bemutatásra.

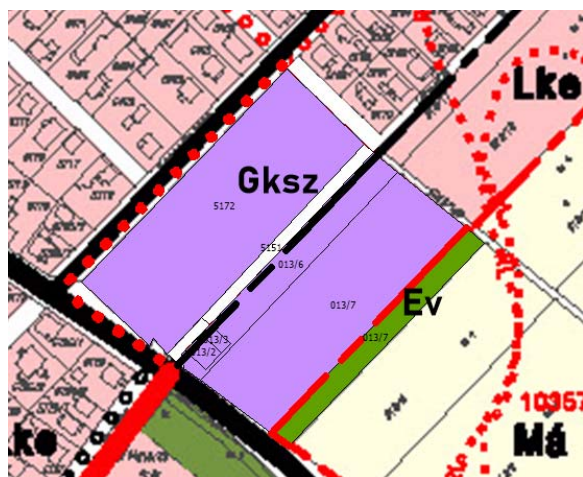
5.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

A módosítás célja az 5172, 013/2, 3, 6 és 7 hrsz-ú ingatlanokon kereskedelmi és raktár épületek elhelyezésének biztosítása, s az ehhez szükséges szabályozási környezet megteremtése. Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai alapján a meglévő épületen tervezett átalakítások építési és bontási engedély nélkül végezhető tevékenységek közé tartoznak, ezért a Lidl áruház átalakítására vonatkozó településképi bejelentési eljárás már elindult. Azonban a „stripp mall” üzletsor létesítéséhez a településrendezési eszközök módosítása szükséges, melynek jóváhagyását követően indulhat meg az építési engedélyezési eljárás.

A tervezett fejlesztéshez a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása is szükséges. Göd város településszerkezeti tervében a Kinizsi utcától észak-nyugatra eső terület, beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz), melynek kiterjesztése a teljes tervezési területre javasolt. Ez alól kivétel a 013/7 hrsz-ú ingatlan keleti oldala, mely jelenleg általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási egységbe esik és a biológiai aktivitás fenntartása érdekében itt véderdősáv területfelhasználási egység javasolt.



Hatályos Településszerkezeti terv - részlet

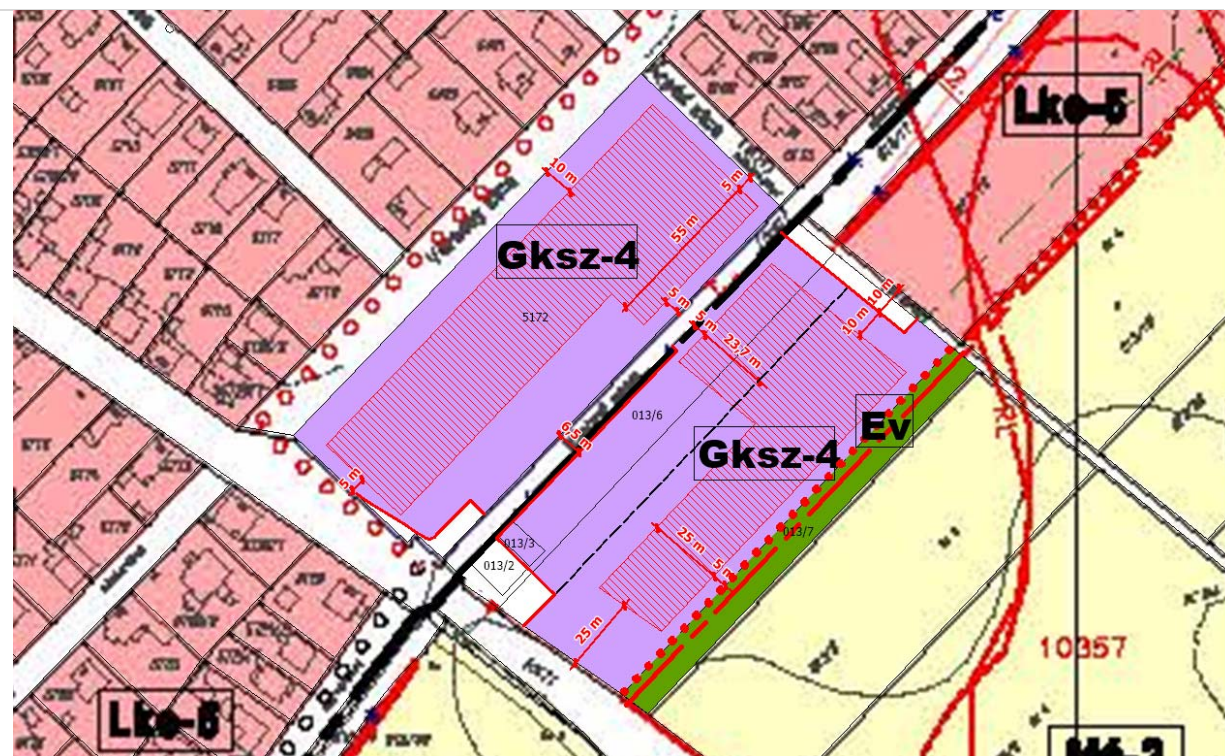


Településszerkezeti terv javasolt módosítása

A Kinizsi utca szabályozási szélessége jelenleg 22 méter. A településszerkezeti terv azonban helyi gyűjtőútként a Verseny utcát jelöli. A Kinizsi utcából a parkolók megközelítését szolgáló útszakasz lesz, a szabályozási szélessége csökken. Emellett a Kinizsi utca az Ady Endre út felőli részén egy rövid szakaszon, ahol a gáznyomásszabályozó is található, illetve az Árpád utca egy részén a szabályozási szélesség nőni fog. Ez a módosítási szándék azonban nem jelent új beépítésre szánt terület kijelölést a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint

egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezéseinek 78/D. § (4) bekezdés b) pontja értelmében. A helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

A hatályos szabályozási tervlap a Kinizsi utcától észak-nyugatra eső részt Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a dél-keletre eső részt pedig Lke-5 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja. A javaslat alapján a teljes terület egy új Gksz-4 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe kerül.



Szabályozási terv javasolt módosítása

A Gksz-4 jelű építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek megegyeznek a jelenlegi Gksz-1 jelű építési övezet paramétereivel és megfelelnek a tervezett fejlesztésnek is:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató(m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
			Szélessége (m)	Mélyisége (m)					
Gksz-4	SZ	2000	30	40	40	0,8	40	20	6,0

Kivonat, a HÉSZ 2. mellékletéből

Új építési övezet létrehozására az egyedi előírások miatt van szükség.

A HÉSZ 5. § (2) bekezdése alapján az építés a terület belterületbe vonását követően történhet.

A HÉSZ 47.§ (1) f) pontja szerint az 1000 m²-t meghaladó telken 4, valamint az 1000 m² feletti telekrész minden megkezdett 200 négyzetmétere után további 1 rendeltetési egység létesíthető, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik-

	telek területe	elhelyezhető rendeltetési egységek száma a HÉSZ szerint	tervezett fejlesztésnek való megfelelés
Lidl áruház	10 680 m ²	52	✓
Strip mall (ök. tulajdon)	3 780 m ²	17	✓
Strip mall (magán tulajdon)	6 170 m ²	29	✓

A HÉSZ 79.§ (2) bekezdése alapján a legkisebb oldalkert 6 m, a legkisebb elő- és hátsókert 10 m. Illetve a 80.§ (3) szerint az építési övezetben a szomszédos gazdasági övezetek felé eső oldalkert mérete 3 méter.

A fenti előírás nem felel meg a tervezett fejlesztésnek, illetve a meghatározott beépítési mód a szabadon álló ezért a szabályozási tevlapon építési hely kerül feltüntetésre.

Továbbá a HÉSZ 79.§ (3) és 105. § (7) f) pontja alapján teherforgalmi kiszolgáló szerepet ellátó gépjárműút legalább 12 m-es építési (keresztmetszeti) szélességgel alakítandó ki. Ezért szükséges úgy módosítani a HÉSZ-t, hogy Gksz-4 építési övezetben a 79. (3) és 105. § (7) d) pontja figyelmen kívül hagyható legyen.

A HÉSZ 79. § (5) bekezdése szerint új gazdasági területek csak az útépítéshez szükséges, OTÉK előírása szerinti közlekedési területet is magában foglaló telekosztás után építhetők be. Illetve a 80.§ (4) bekezdés kimondja, hogy újonnan beépítésre kerülő telkei csak az építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás után építhetők be, addig csak telekegyesítés, telekhatár-rendezés, illetve területcsere hajtható végre. A tervezett szabályozási terv szabályozási vonalakat jelöl a Verseny utca és a Kinizsi utca egy szakaszán. A fenti előírások ezért továbbtervezés során figyelembe veendő.

A HÉSZ 79. § (1) bekezdése szerint az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani. A tervezett fejlesztés során telepítendő fák számát az alábbi táblázat tartalmazza:

	telek területe	legkisebb kialakítandó zöldfelület	legkisebb kialakítandó zöldfelület nagysága	telepítendő fák száma
Lidl áruház	10 680 m ²	20 %	2136 m ²	22 db
Strip mall (ök. tulajdon)	3 780 m ²	20 %	756 m ²	8 db
Strip mall (magán tulajdon)	6 170 m ²	20 %	1234 m ²	13 db

Emellett a hatályos HÉSZ 38. § szerint amennyiben a szükséges számú parkolóhely az érintett telken belül nem biztosítható, akkor közterületen közforgalom számára megnyitott parkoló is kialakítható. A fejlesztés keretében a szükséges férőhely számú parkoló a tervezési területen belül, azonban nem a saját telkén belül kerül elhelyezésre.

Azonban a TÉKA 135. § (2) bekezdése alapján azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően

- indul a hatósági eljárás,
- történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,
- kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,
- indul az építészeti tervtanácsai vagy egyéb eljárás, vagy

e) kezdik meg a területhasználatot,

a 4. mellékletet a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

A 4. melléklet alapján a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet ha az adottságok szükségessé teszik, a gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki.

A 013/7 hrsz-ú ingatlan keleti oldalán, a 013/8 hrsz-ú ingatlan telekhatára mentén a jelenleg Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetekbe sorolt terület Ev jelű védelmi erdőterület övezetbe kerül. Az övezetmódosításhoz Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztályának hozzájárulása is szükséges.

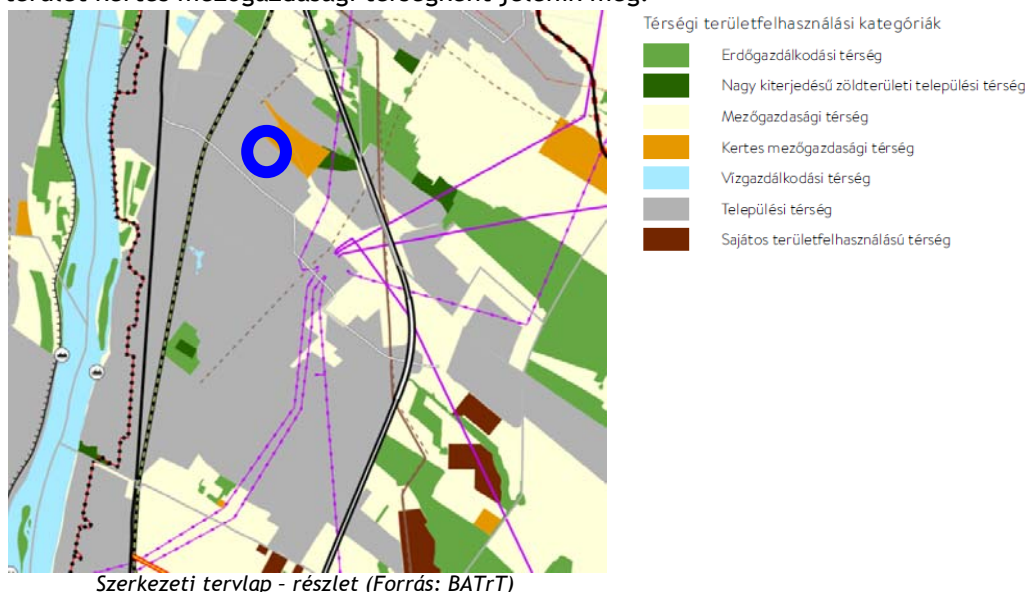
6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

6.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A javaslat megvalósulása esetén szükségessé válik a TSZT módosítása, így fontos a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata is. A településrendezési eszközökben meghatározottan túl - rendezési szempontból - az országos és az agglomerációs rendelkezések, azaz a területrendezési tervek is vonatkoznak Göd területére. A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: Magyarország területrendezési tervét, a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervét és a Balaton kiemelt üdülőkörzet területrendezési tervét egy jogszabályba vonták össze, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MATrT). A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervét (továbbiakban: BATrT), a MATrT 7. melléklete tartalmazza, övezeti tervét a 3/1.-3/5. mellékletek rögzítik.

További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Göd esetében a fentiekén túl, az egyedileg meghatározott övezetek tekintetében Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének Pest Megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: PMTrT) is alkalmazni kell. A MATrT szerkezeti tervlapja a tervezési területet mezőgazdasági térségként ábrázolja. Ezt pontosítja a BATrT, ahol a tervezési terület kertes mezőgazdasági térségként jelenik meg.



A BATrT szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák közül a tervezési területet a BATrT **települési térség és mezőgazdasági térség** kategóriába sorolja. A MATrT 11.§ rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról:

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

Mezőgazdasági térségbe a 013/7 helyrajzi számú telek egy vékony sávja esik. A területen véderdő övezet kijelölése történik. A Pest Vármegyei Főépítész a PE/AF/00177-12/2025 számú határozatával a mezőgazdasági térség 73,71 hektárral történő csökkenését engedélyezte. A jelenleg folyamatban lévő településrendezési eszközök módosítása során a mezőgazdasági térség területének legalább 80,7%- a mezőgazdasági terület övezetbe sorolt. A jelenlegi módosítás során 0,17 ha-ra csökkenne, ami a mezőgazdasági térség területéhez képest annyira elenyésző, hogy a mezőgazdasági övezetek százalékos aránya nem változik.

Térségi területfelhasználás	BATrT-ben meghat. terület	MATrT által előírt megfelelés	TSZT-ben nem mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt terület	TSZT-ben mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt terület	Megfelelés
Mezőgazdasági térség	477,59	358,19 75% 119,40 25%	92,25 ha	385,34 ha (80,7%)	✓

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

A települési térségben, mivel bármilyen övezet kijelölhető, így a tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése megfelel az előírásoknak.

6.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 42. § (1) bekezdés határozza meg a BATrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen. A módosítással érintett 1. számú terület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

Országos övezet	Érintettség	Előírás
ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	MATrT
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	MATrT
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
erdők övezete	nem érinti	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	
tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	érinti	MATrT
vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	MvM rendelet
nagyvízi meder övezete	nem érinti	-
VTT-tározók övezete	nem érinti	-
honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	-

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

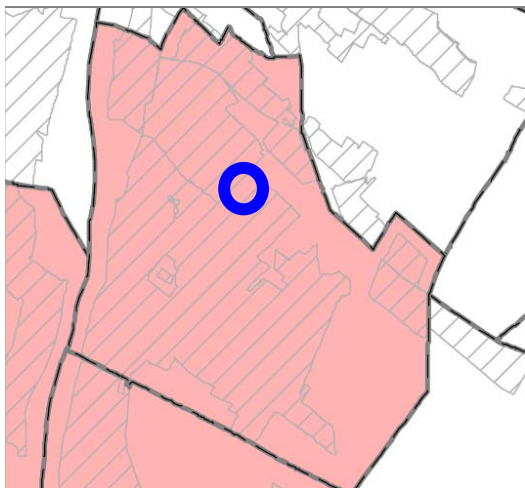
MATrT 31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

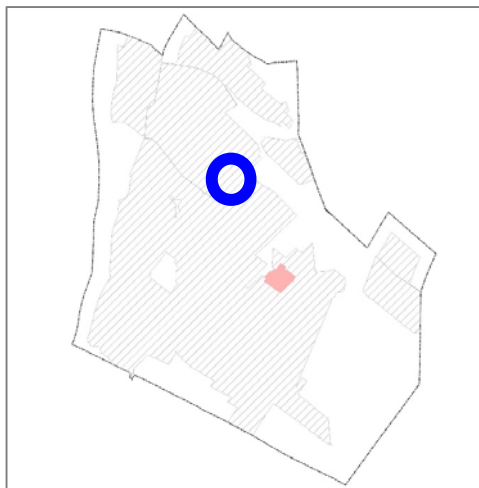
a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.



Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (Forrás: MATrT)



E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján

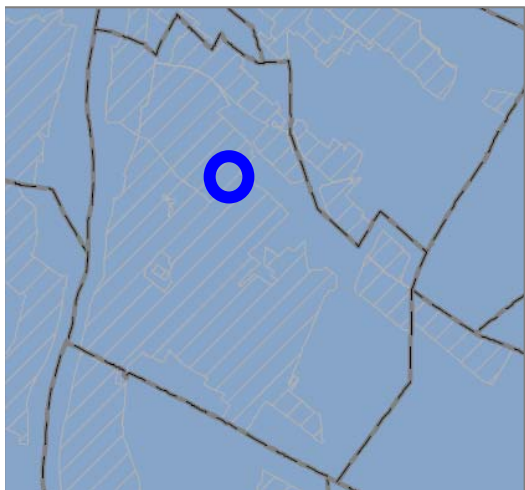
Göd település rendelkezik világörökségi várományos területtel, de a terület és annak puffterülete nem érinti a tervezési területet. A világörökség várományos terület Bócsa-Újtelep városrészben található.

Vízminőség-védelmi terület övezete

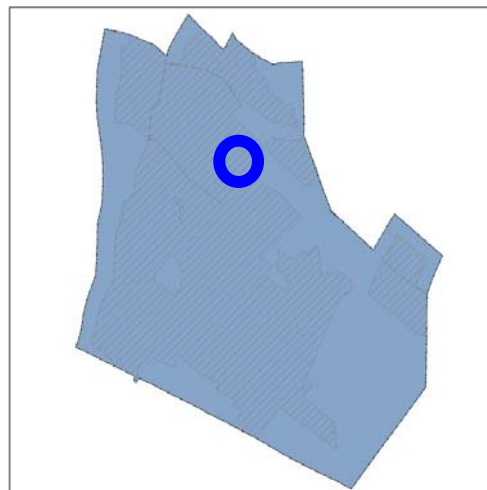
MvM rendelet 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



Vízminőség-védelmi terület övezete (Forrás: MATrT)



E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján

Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján Göd teljes közigazgatási területe vízminőség védelmi terület övezetébe tartozik. Göd teljes közigazgatási területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny települések közé tartozik.

A vízkészletek minőségvédelméről, a felszíni vizek és a szennyvizek kezeléséről a HÉSZ 20.§ rendelkezik. A felszíni vízelvezetésről, árvízvédelemről a HÉSZ 34.§ rendelkezik.

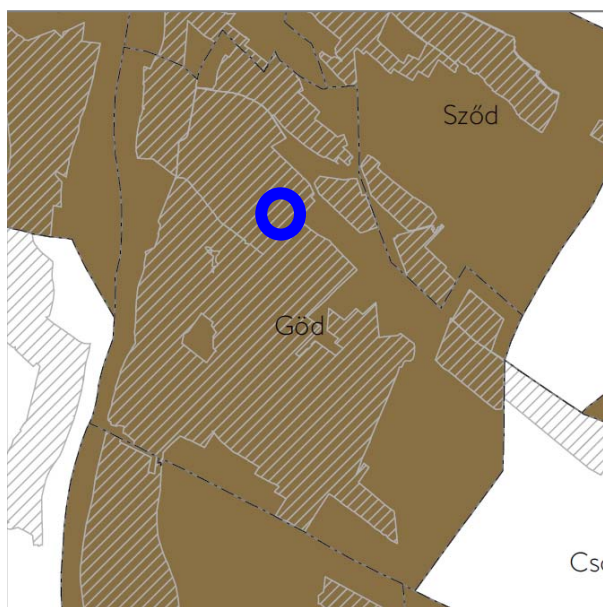
6.2. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Megyei övezet	Érintettség
ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti
rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti
tanyás területek övezete	nem érinti
földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti
Egyedileg meghatározott megyei övezetek	
innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	nem érinti
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti
kertes mezőgazdasági területek övezete	nem érinti
klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti

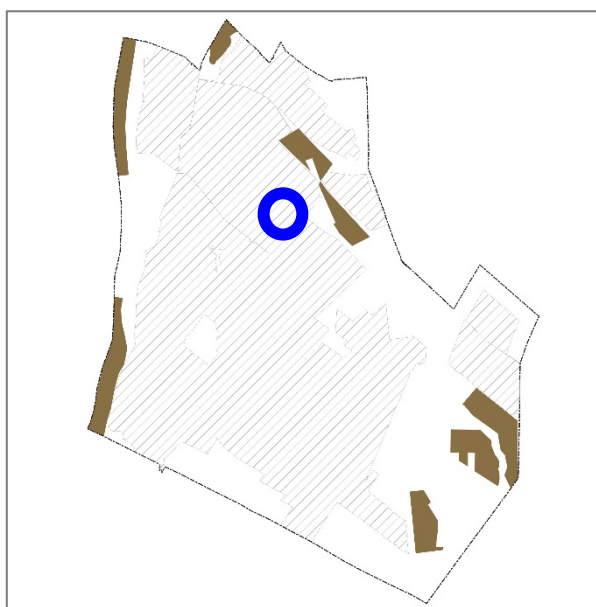
Ásványi nyersanyagvagyon övezete

MvM rendelet 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



Ásványi nyersanyagvagyon övezete (Forrás: BATrT)

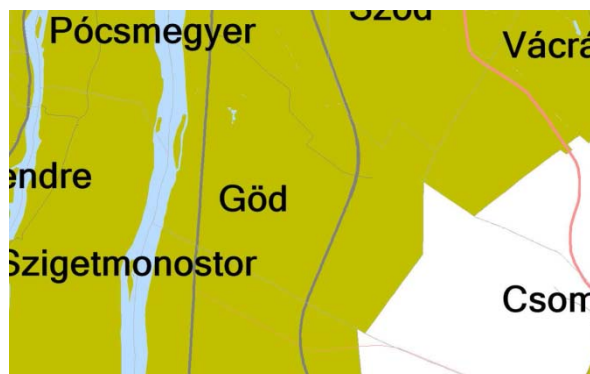


E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján

Az E-TÉR adatszolgáltatás alapján a tervezési területet nem érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

PMTrT 10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.



Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
(Forrás: PMTrT)

Göd területe a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetéhez tartozik, azonban a tervezett fejlesztés ezt érdemben nem befolyásolja.

6.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK VÁLTOZÁSA

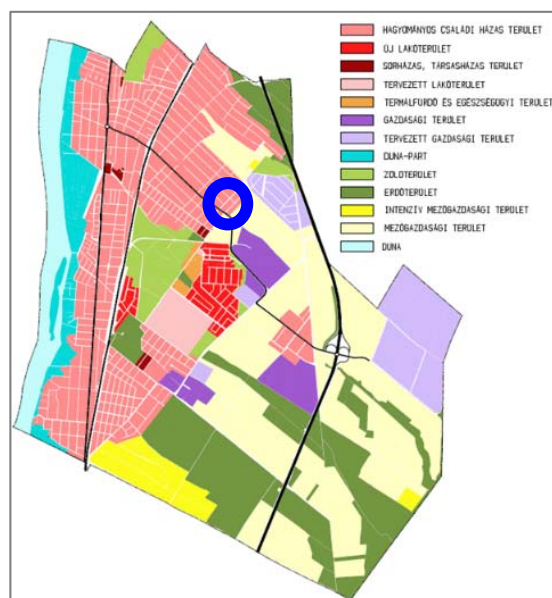
A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése szerint az új beépítésre szánt területek kijelölése során a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökkenhet.

A biológiai aktivitásérték a módosítás során nem változik, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

6.4. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZHANG

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 40/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, a város településképi védelméről szóló rendeletét (továbbiakban: TKR), amely meghatározza az eltérő karakterű területeket, rendelkezik a településképi követelményekről, valamint rendelkezik a településképi eljárások menetéről. A TKR, a tervezési területet településképi szempontból meghatározó hagyományos családi házas terület kategóriába sorolja.

A 15/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelete visszavezette az építési övezetekhez, övezetekhez kapcsolódó előírásokat a településképi védelemről szóló rendeletbe. Így a tervezési területre a következő előírások a mérvadóak:



TKR 5. melléklet-

Eltérő karakterű területek lehatárolása

Gazdasági övezetekre vonatkozó előírások

26. § (1) Az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(2) Az övezet területén a lakó-, vegyes és üdülőtérület felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

Erdők területeire vonatkozó előírások

27. § (1) Az erdőterületek a körzeti erdőterv alapján álló erdészeti üzemterveknek megfelelően tartandók fenn.

(2) Az Eg Erdőterületek gazdasági célú övezethez tartozó erdőterületek területét min. 85%-ban faállománnyal kell betelepíteni, fennmaradó, nem kivett részüket gyepes és cserjés felületként kell kialakítani.

(3) Új növényállomány telepítésénél kizárólag őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható ki, mely vadföldként használható

(4) A fentiekén túl erdészeti szakhatósági engedély alapján a vadgazdálkodáshoz - vadvédelmi kerítés, vadles, stb. - és az erdei turizmushoz szükséges építmények - pl. esőbeálló, stb. - is létesíthetők, természetes anyagok felhasználásával.

A fenti előírások a továbbtervezés során betartandóak.

7. VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

Jelen telepítési tanulmányterv tárgya a Göd város észak-keleti területén elhelyezkedő, több telekből álló területre tervezett kereskedelmi-gazdasági fejlesztés vizsgálata, a felmerülő közlekedés szakági kérdések megválaszolása. A területre elkészült a beépítési terv (2K Studio Kft., 2025.), amelyet adatszolgáltatásként vettünk figyelembe a telepítési tanulmányterv készítése során.

A közlekedési munkarész célja a tervezett kereskedelmi-gazdasági fejlesztés közlekedési szempontú vizsgálata, várható következményeinek feltárása és a vonatkozó településrendezési eszközök módosításának előkészítése. A fejlesztés során a beruházásnak megfelelő közúti kapcsolatok létesítése szükséges, amelyek képesek biztosítani a fejlesztési terület által keltett forgalom biztonságos és akadálymentes bekapcsolódását a környező úthálózaton folyó forgalomba, valamint a belső közlekedési hálózatnak is meg kell felelnie a terület közforgalmú üzemeléséhez.



Átnézeti helyszínrajz

A tervezés során betartottuk az e-UT 03.01.11. „Közutak tervezése (KTSZ)”, c. Ütügyi Műszaki Előírás vonatkozó rendelkezéseit. A tervezés során a Megbízónktól kapott adatszolgáltatással dolgoztunk.

8.1. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Megközelíthetőség

A tervezési terület Göd észak-keleti részén, közvetlenül Ady Endre út (országos mellékúthálózat eleme) mellett helyezkedik el, a belterület és külterület határán. A területet nyugaton a Verseny utca, északon az Árpád utca határolja, keleti határa egy mezőgazdasági ingatlan. A terület a Kinizsi utca Ady Endre úthoz kapcsolódó szakaszának két oldalán helyezkedik el.

A Verseny utca és a Kinizsi utca közötti részen egy telephely található raktárépületekkel, a keleti oldal nem beépített. A tervezési területet kertes lakóterület és mezőgazdasági ingatlanok veszik körül.

Térségi (és országos) szempontból is nagyon jó a terület megközelíthetősége, mivel az Ady Endre út egy országos mellékút (21107. j. Felsőgöd bekötőút), amely közvetlenül az M2 autópálya csatlakozik, kb. 2,5 km távolságban. Az Ady Endre út a város egyik főútként működik, folytatása, a Duna út a 2. sz. főúthoz közvetlenül csatlakozik (kb. 1,8 km távolságban), így a település több lakóterületéről is kiváló megközelítést tud biztosítani.

A tervezési terület térségi (és országos) megközelíthetőségét a következő országos úthálózati elemek biztosítják:

- M2 autópályát a város keleti oldalán haladó, 2x2 forgalmi sávú keresztmetszetre bővített nyomvonal, amely két csomópontban kapcsolja a várost a gyorsforgalmi úthálózathoz,
- 2. sz. Budapest - Vác - Rétság - Hont I. rendű főút
- 21107. j. Felsőgöd bekötőút (M2 autópályát-kapcsolat)

Legfontosabb térségi kapcsolatokat az M2 autópályát és a 2. sz. főút belterületen áthaladó nyomvonalát jelent a terület számára is. A két országos utat egy országos mellékút köti össze, a 21107. j. Felsőgöd bekötőút.

Az országos közutak kezelője, a Magyar Közút Zrt. által közreadott, 2024. évi adatbázis szerint az érintett országos közúthálózati elemeket terhelő átlagos napi forgalom:

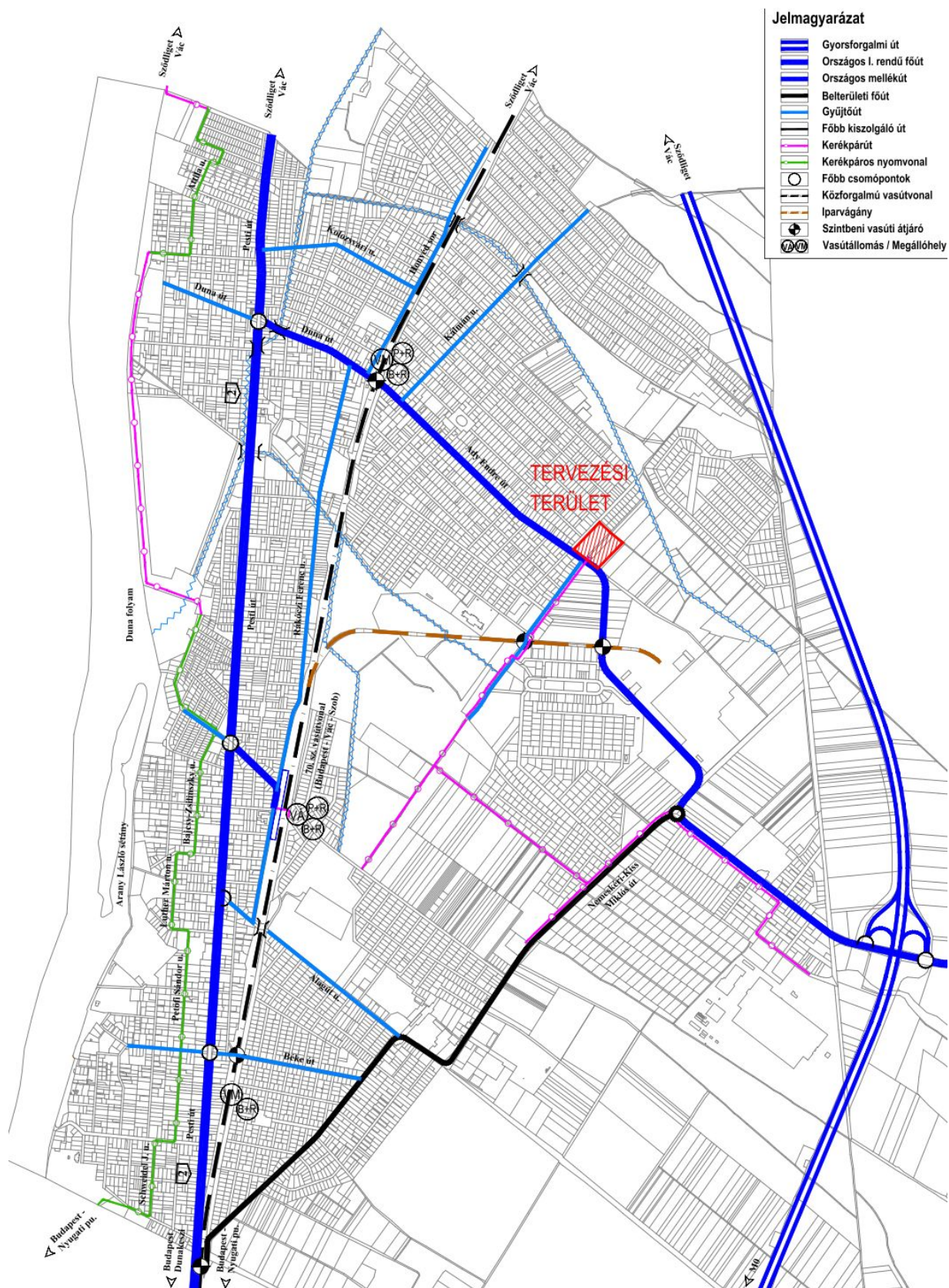
M2 autópályát:	ÁNF= 39316 Ekm/nap (teherforgalom: 2634 jm/nap)
2. sz. főút:	ÁNF= 14620 Ekm/nap (teherforgalom: 391 jm/nap)
21107. j. út:	ÁNF= 7774 Ekm/nap (teherforgalom: 197 jm/nap)

A vonatkozó Útügyi Műszaki Előírásban foglalt útkapacitások szerint, bár a 2. sz. főút belterületi szakasza kapacitáskihasználtsága igen magas, az M2 autópályát és a hozzá vezető bekötőút még képes további forgalmak befogadására.

A 21107 j. bekötőút esetében annak kapacitása:

$F_k = 1500$ Ekm/h és 2000 Ekm/h (megfelelő, illetve eltűrhető szolgáltatási szint). Így jelenlegi kapacitástartaléka még megfelelő szolgáltatási szintet figyelembe véve is: 48 %, vagyis képes akár nagyobb volumenű további forgalmak befogadására is.

A tervezési terület mellett az Ady Endre út 2x1 forgalmi sávval, keskeny egyoldali járdával és nyílt árkos vízelvezetéssel kiépített. A Verseny utca kb. 4 m széles, süllyesztett szegélyekkel határolt aszfaltburkolattal, egyoldali keskeny járdával és nyílt árkokkal kialakított. Az Ady Endre úti csomópont egyszerű, háromágú, jelzőtáblával irányított kereszteződés. A Kinizsi utca érintett szakasza murva szórással stabilizált, keskeny földút. Ez jellemző a terület északi határán húzódó Árpád utcai szakaszra is, ahol egyoldali keskeny járda kíséri a földutat.



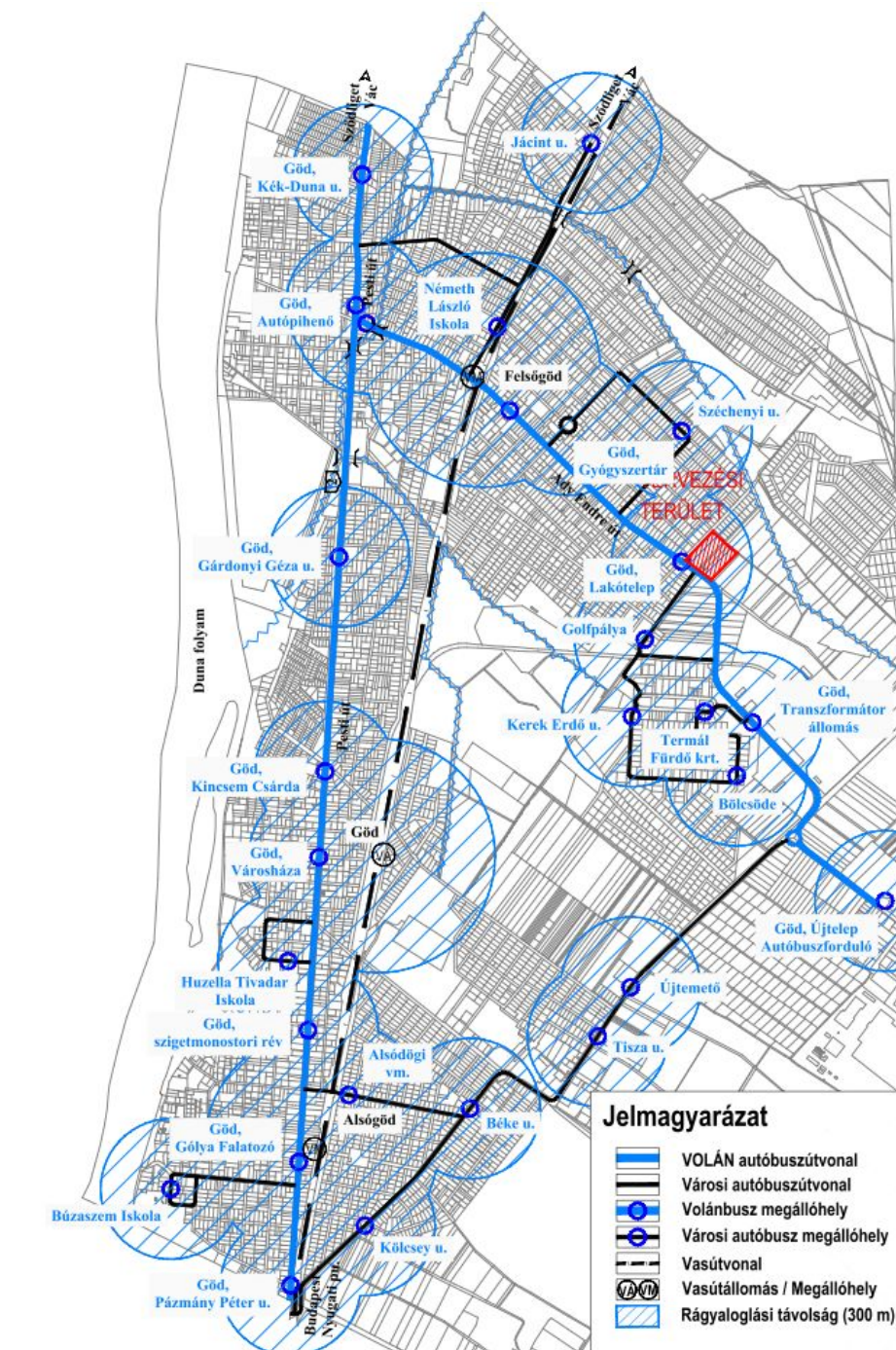
Közlekedési hálózat

Közösségi közlekedés

A tervezési terület jelenleg is közösségi közlekedéssel kiszolgált terület, mivel az Ady Endre úton a Verseny utcai kereszteződés közelében található két buszmegálló („Göd, Lakótelep”), ahol a 345 jelű Göd Újtelep - Sződliget - Vác vonalon közlekedő VOLÁN-buszok állnak meg, napi 7 alkalommal.

A megállóban nincs buszből kialakítva, a déli oldalon még peron sem áll a várakozó utasok rendelkezésére. A megálló és a tervezési terület között kb. 100 m a távolság, így teljes mértékben ellátott területnek tekinthető.

További előnyös megközelítést ad a területnek, hogy a Felsőgödi vasútállomás a tervezési területtől mintegy 1,2 km távolságban helyezkedik el. Ez a nagy utasforgalmat lebonyolító 70. sz. Budapest - Szob vasútvonal egyik állomása.



Közösségi közlekedési hálózat

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A tervezési terület közelében, az Ady Endre út déli oldalán halad egyoldali keskeny járda. Ugyanez jellemző a területe nyugati határát jelentő Verseny utcában is. Jelenleg a gyalogosforgalmi igények nem jelentősek, gyalogosan a buszmegállók irányába közlekednek a lakosok és a felsőgödi kereskedelmi létesítmények irányába.

A tervezési területtől délre, a Kinizsi utca mentén kerékpárút épült, amely az Ady Endre út és a Rómaiak útja között halad. Ez a kerékpárút a tervezési területen indul, az Ady Endre úti kerékpáros átvezetéssel.

Parkolás

A tervezési terület közelében közterületi parkolás nem jellemző, a lakók telken belül tárolják autóikat.

8.2. TERVEZETT ÁLLAPOT

A tervezési területen kereskedelmi-gazdasági beruházás tervezett. Az Ady Endre út - Verseny utca - Árpád utca - Kinizsi utca által határolt tömbben egy LIDL áruház számára épül át a meglévő telephely. Egy 1068 m² alapterületű eladótér, valamint egy hátsó raktárrész alakul ki. A tömb másik, jelenleg nem beépített területén kisebb méretű üzletek és raktárak betelepítését tervezik.

Az új funkciókhoz tartozó, fásított parkolófelületek telken belül, az épületek által határolt területrészen kapnak helyet.

Megközelíthetőség

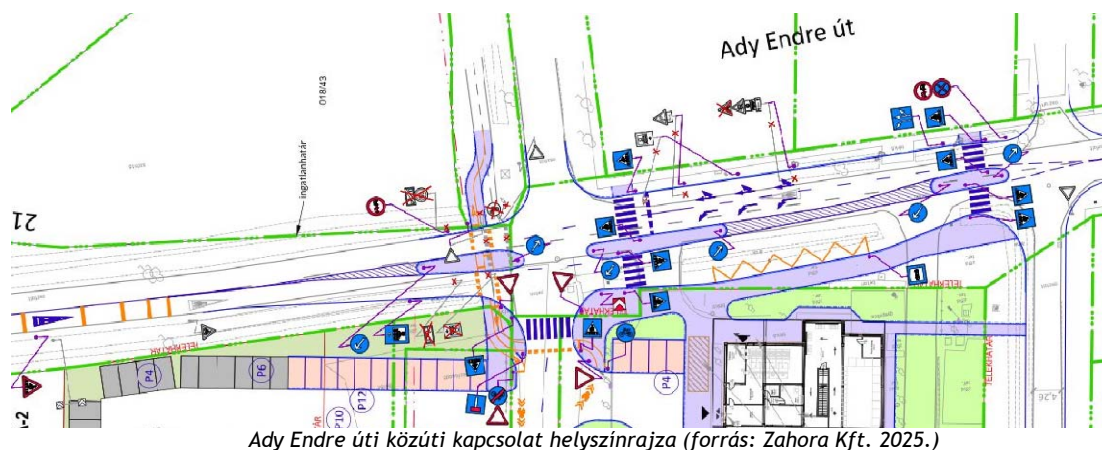
A fenntartható közlekedési módok (közösségi közlekedés, gyaloglás és kerékpározás) minél nagyobb arányú használata és az egyéni gépjárműhasználat arányának csökkenése a város és a környéken lakók érdeke is, ezért ezen közlekedési módok használatának elősegítése (megfelelően vonzó infrastruktúra biztosításával) és népszerűsítése fontos eleme a beruházásnak.

Közüti kapcsolatok:

A tervezett fejlesztés fő megközelítő útjaként a későbbiekben is az Ady Endre út szolgál majd. Innen nyílik a tervezett kereskedelmi terület feltáró útja, a Kinizsi utcai nyomvonal. Az Ady Endre út mentén kerékpáros fejlesztés is tervezett, északi oldalán egy önálló kerékpárút végigvezetése és a Kinizsi utcai meglévő kerékpárúthoz való csatlakoztatása egészítené ki a hálózatot.

Az Ady Endre út és a Kinizsi utca csomópontjában egy balra kanyarodó sáv kiépítésére is sor kerül a fejlesztés irányába, a várható vásárló forgalom miatt.

A Verseny utca - Árpád utca nyomvonalon is meg fog jelenni új forgalom, mivel az Árpád utca új szakasza (Kinizsi utcától keletre) tervezett raktárépületek megközelítését szolgálja majd, valamint a Kinizsi utcáról feltárt parkolófelületekről is el lehet majd érni a Verseny utcát. Mivel a cél a meglévő lakóterületek háborítatlanságának megőrzése, javasolt a nem kívánatos forgalom forgalomtechnikai eszközökkel való távoltartása a beépített lakóterületektől. A részletes tervezés során erre figyelmet kell fordítani. A Verseny utcára új kijárat nem nyílik majd.



A Verseny utca és az Árpád utca meglévő szakaszának szabályozási szélessége nem változik, az Árpád utca új szakaszán 10 m széles közterület kialakítása tervezett. Ezen az útszakaszon 6 m széles útburkolatot, legalább egyoldali járdát, közműsávot és a csapadékvizek elvezetésére, illetve szikkasztására alkalmas árkot szükséges kialakítani. Az új útszakasz útkategóriája: B.VI.d.C.



Árpád utca új szakaszának helyszínrajzi vázlata)

Közösségi közlekedés:

Mivel a terület közösségi közlekedési ellátottsága most is jó, a tervezett fejlesztés megvalósulása miatt nem szükséges kiterjeszteni a közösségi közlekedési hálózatot, de a közeli buszmegállóhoz vezető gyalogos kapcsolatainak és a megállók peronjainak kiépítéséről gondoskodni kell.

Gyalogos és kerékpáros kapcsolat

A tervezési területe határoló útszakaszokon javasoljuk a gyalogjárdák szélesítését, mert a kereskedelmi funkció megjelenése miatt nagyobb volumenű gyalogosforgalom várható a környéken. Az új útszakaszok kiépítése során legalább 2 m széles gyalogjárdák létesítését várja el a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírás (építmények, kerítések mellett). Az új épületek és a közeli buszmegállók között biztonságos gyalogskapcsolat kiépítése szükséges. A buszmegállók közelében kijelölt gyalogátkelőhely kialakítására lehet szükség, az utasforgalom függvényében.

A szabályozási terv módosításával párhuzamosan tervezett külső közlekedési kapcsolatok kiviteli terve tartalmazza két, az Ady Endre utca biztonságos keresztezéséhez szükséges, középszigetes gyalogos-átkelőhely létesítését a Kinizsi utcánál és a Verseny utcánál.

A tervezési terület mentén a Verseny utcában, illetve az Ady Endre úton is javasolt biztonságosan használható gyalogjárdák kiépítése, ahonnan a területet esetleg több ponton is meg lehet közelíteni gyalogosan.

A kerékpáros forgalom számára megvalósítandó, új kerékpárút szakasz beépítési terven látható megoldása (a jelenlegi kerékpáros átvezetés eltolása nyugati irányba, a Kinizsi utcai keresztezés másik oldalára), elhelyezhetősége és megfelelősége a részletes tervezés során igazolandó. A kerékpárút kisebb területen érinti a jelenlegi telephely telkét is, vagyis nem végig közterületen halad, mivel az Ady Endre út kiépítettsége ezt nem teszi lehetővé. További konfliktusok okozója lehet, hogy a Kinizsi utca déli szakasza mentén haladó, meglévő kerékpárúthoz két szűk helyen kiépítendő, kis sugarú ívvel tud csak csatlakozni a tervezett nyomvonal, két közút keresztezése során.

Javasoljuk inkább a meglévő kerékpáros átvezetés igénybe vételét, akár középsziget beépítésével az Ady Endre úton, mivel így közvetlenebb és biztonságosabb kerékpáros kapcsolat jöhet létre.

A város szerkezeti terve kerékpáros infrastruktúra továbbvezetését mutatja az Árpád utca nyugati szakaszán. Javasoljuk, hogy a kerékpárforgalmi hálózat a Kinizsi utca helyett a Verseny utca nyomvonalán haladjon (akár kerékpáros nyomként), hogy a városi kerékpáros forgalom ne keveredjen a Kinizsi utca feltárási szakaszán a parkoló forgalommal.

Belső közlekedési kapcsolatok

A területen létrejövő kereskedelmi központ fő megközelítési iránya az Ady Endre út és a Kinizsi utca fejlesztendő csomópontjából induló, a parkolók megközelítését szolgáló útszakasz lesz.



Tervezett helyszínrajz (Zahor Mérnök Iroda Kft.)

A Kinizsi utca meglévő szabályozási szélessége 6,7 m és 7,4 m között változik. A beépítési terv szerint ez a közterületi szélesség 6,50 m és 7,00 m közé fog csökkenni. Az útszakaszról két közúti bejáraton lehet majd behajtani az út nyugati oldalán elhelyezkedő áruház parkolófelületére, ahol összesen 86 parkolóhely épül ki, ebből hat parkolóhely a mozgáskorlátozottaknak lesz fenntartva. Innen nyílik majd az áruház gazdasági kiszolgáló bejárata is.

Forgalombiztonsági és úthálózati okokból javasoljuk, hogy az Ady Endre úthoz közelebb eső bejárat csomópont is legalább 25-30 m-re legyen az Ady Endre utcai kereszteződéstől. A parkolófelületek merőleges parkolóállásokkal tervezettek, fasorokkal a parkolók között.

A feltáró út keleti oldalán kisebb üzletek és raktárak lesznek elérhetők, ezekhez 161 parkolóállás tartozik.

A Kinizsi utca átvezet az Árpád utca új szakaszának irányába. A parkoló területén a 7 m széles útpálya mellett mindkét oldalon 1,50 m széles, a gyalogosok számára kiépített burkolat tervezett. A parkolóból kivezető szakaszon 6,50 m széles útpálya és egyoldali gyalogjárda valósul meg.

A részletes tervezés során a nagyméretű tehergépjárművek lehetséges mozgásait üldözőgörbés vizsgálatokkal igazolni szükséges és prioritásként kell kezelni a területen belül a gyalogosforgalom elsőbbségét és biztonságát, az épületek megközelíthetőségének biztosítását, gazdasági kiszolgálhatóságukat és a TÉKA által előírt számú kerékpártároló elhelyezését. A kerékpártárolókat az épület bejáratainak közelében, lehetőség szerint fedett helyen szükséges elhelyezni.

A gazdasági forgalom bevezetése a területre a Kinizsi utcán át történik, annak érdekében, hogy a Verseny utca és az Árpád utca lakóterületeit ne zavarja a megjelenő teherforgalom.

Parkolás

A beépítési terv részletesen mutatja meg az egyes épületekhez és funkciókhoz tervezett parkolófelületeket.

A területen összesen 257 parkolóhely tervezett, merőleges beállással, 2,70 m szélességgel és 5 m hosszúsággal. A parkolóutak szélessége 6,00 és 7,00 m között változik.

6 parkolóállás tervezett a mozgáskorlátozottak számára. 8 parkolóálláshoz elektromos töltők is tartoznak.

A beépítési terv az alábbi parkolási mérleget mutatja:

PARKOLÓ SZÁMÍTÁS (TÉKA 4. melléklet 2-3. pont szerint)

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

3. a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet

3.1. árusítóterének 1–400 m²-éig minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után,

3.2. árusítóterének 401–5000 m²-éig minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után

14. raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m²-e után

Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységek összes bruttó alapterülete:	2 000 m ²
Raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek bruttó alapterülete:	1 450 m ²
Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységek összes nettó alapterülete:	1 600 m ² (80%)
Raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek nettó alapterülete:	1 160 m ² (80%)

Napi fogyasztási cikket értékesítő üzletek száma és nettó alapterülete:	5 db / 1 600 m ²
Raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek száma és nettó alapterülete:	5 db / 1 160 m ²

Biztosítandó parkolóhelyek száma napi fogyasztási cikket értékesítő üzletekhez:	160 db
<u>Biztosítandó parkolóhelyek száma raktárakhoz:</u>	<u>5 db</u>
Összesen biztosítandó parkolóhelyek száma:	165 db

Tervezett parkolóhelyek száma: 161+5= 166 db

Becsült forgalomkeltés, a beépítés közlekedési hatásai

Területfejlesztése esetén az alábbi alapkérdéseket kell vizsgálni:

- A tervezett fejlesztés megközelítési lehetőségei a meglévő hálózatok szempontjából, azok fejlesztési szükségessége a forgalomkeltés számszerűsítésével (közúti, közösségi közlekedési, gyalogos és kerékpáros kapcsolatok).
- Parkolási lehetőségek, várható igények kezelése.

Elfogadva, hogy a forgalomnövekmény oka a betelepülő területhasználati funkciók lesznek és a forgalomkeltést a funkciókhoz építendő parkolófelületek nagyságából számoljuk, a legfontosabb az elhelyezendő parkolási igények meghatározása, ebből az átlagos forgalomkeltés meghatározása és annak ellenőrzése, hogy a meglévő közlekedési lehetőségek (hálózatok) be tudják-e fogadni a keltett forgalmat. A forgalomkeltést a TÉKA-ban előírt parkolóhelyek számából, a várható tartózkodási időkből, a parkolóhasználati szokásokat és a funkcióktól függő sajátságokat figyelembe véve lehet számolni.

Forgalomkeltés:

A fejlesztési területre tervezett funkciók által keltett forgalmakat mind személygépjárművek, mind tehergépjárművek szempontjából a tervezett (becsült) parkolószámokból számoljuk. Mivel a gazdasági (raktározási) funkciók forgalma esetében nincs jelentős különbség a csúcsórák és a normál üzemórák között (és mindössze 10 parkolóállás tervezett a meglévő és új raktárakhoz), a kereskedelmi funkcióknál jellemző délutáni csúcsóra időszakában becsüljük meg a terület maximális forgalomkeltését, figyelembe véve a tervezett parkolószámokat az egyes funkciókhoz, valamint azok általános használati módját.

Kereskedelmi funkció:

Parkolók száma: 247 ph (beépítési terv alapján)

A kereskedelmi funkciók használatára általánosan jellemző, hogy forgalmuk (vásárlói) jelentős része a már egyébként is az úthálózaton közlekedőkből adódik és csak a másik részük érkezik kívülről, kizárólag vásárlási céllal a területre. Jelen esetben ez nagyobb arányban figyelembe vehető, mert az Ady Endre út a város és az M2 autótút között jelentős forgalmat lebonyolító bevezető útszakasz. Így 50 %-ra becsülhető azoknak a gépjárműveknek az aránya, amelyek csak a bevásárlási lehetőség miatt használják az Ady Endre utat. A számításhoz feltételezzük a parkolók 80 %-os kihasználtságát és az 1 h benntartózkodási időt.

A kereskedelmi funkció forgalomkeltése délutáni csúcsórában:

$F_{kdu} = 247 \times 0,5 \times 0,8 = 100 \text{ Ejm/h/egy irány}$

Gazdasági forgalom a kereskedelmi egységekhez általában a reggeli órákban érkezik (hozzávetőlegesen 1-2 tgjm/nap), így ezt a délutáni forgalomkeltés számításából kihagytuk.

Mivel az Ady Endre út kapacitástartaléka

$K_t = 1500 - 778$ (jelenlegi forgalmi terhelés) $= 722 \text{ Ejm/h}$, kijelenthető, hogy a tervezett beruházás forgalmi szempontból semmilyen konfliktust nem fog okozni az úthálózaton, a folyópálya szakaszok be tudják fogadni a keltett forgalmat. Az országos úthálózati elemek kapacitástartaléka is elegendő ezen forgalmak megfelelő szolgáltatási szinten való levezetésére, befogadására.

A csomópontok geometriai kialakításánál a forgalombiztonság szempontjait prioritásként kell kezelni.

8. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A fejlesztési területen a beruházás környezeti hatásai jelen fejezetbe kerülnek összefoglalásra és bemutatásra. A kivitelezésből eredő zaj minimalizálására kell törekedni a területen belül és annak határán egyaránt. A Kinizsi utcától észak-nyugatra új beépítés nem várható, a jelenlegi rossz állagú raktárépületek elbontásra kerülnek. A Kinizsi utca dél-keleti oldalán, a jelenleg beépítetlen területen új beépítés kap helyet, melynek mind a településképbbe, mind a tájba illesztése fontos szempont.

TÉMAKÖR	VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS
épített környezet	- A szomszédos területek területfelhasználása nem változik. - A Kinizsi utcától észak-nyugatra új beépítés nem várható, a jelenlegi rossz állagú raktárépületek elbontásra kerülnek. - Az épület homlokzata egységes, korszerű megjelenést kap. Az alkalmazott anyagok és színek harmonikus, modern összhatást biztosítanak. - A beruházás eredményeképpen Göd városában egy modern, városképi szempontból rendezett, környezetbarát kereskedelmi egység jön létre. - A dél-keleti oldalon hasonló karakterű beépítés tervezett. Az utcakép rendezett hatást fog kelteni. - A tervezett beruházás során az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

	• A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.
közlekedés	• A tervezett beruházás forgalmi szempontból nem okoz konfliktust az úthálózaton, a folyópálya szakaszok be tudják fogadni a keltett forgalmat. • Az Ady Endre út és a Kinizsi utca csomópontjában egy balra kanyarodó sáv kiépítése tervezett a fejlesztés irányába, a várható vásárló forgalom miatt. • A Kinizsi utca az Ady Endre utca és az Árpád utca közötti kiépül, csapadékvíz-elvezetéssel. • A Verseny utca szélessége bővül, új aszfaltburkolatot kap. • Az Árpád utca érintett szakaszán szintén új burkolat épül. • Az Ady Endre út mentén kerékpáros fejlesztés tervezett, északi oldalán egy önálló kerékpárút végigvezetése és a Kinizsi utcai meglévő kerékpárúthoz való csatlakoztatása egészítené ki a hálózatot. • A kerékpárforgalmi hálózat a Kinizsi utca helyett a Verseny utca nyomvonalán fog haladni.
közmű	• Teljes közműellátás kiépítése szükséges
zöldfelületi rendszer	• A Kinizsi utcától észak-nyugatra új beépítés nem várható, a jelenlegi rossz állagú épületek elbontásra kerülnek és a Verseny utca felőli oldalon új, egybefüggő zöldterület jön létre, amelyet további fásítással egészítenek ki. • A telekhatáron kívüli zöldfelületen új fasor telepítése is szerepel a tervben. • A Kinizsi utcától dél-keleti oldalán is új, egybefüggő zöldfelületek kerülnek kialakításra, amelyet fásítással egészítenek ki. • A 013/7 hrsz-ú ingatlan keleti oldalán, a 013/8 hrsz-ú ingatlan telekhatára mentén véderdősáv kerül kialakításra.

9. ÖSSZEFOGLALÓ

Göd, Ady Endre utca 104 szám alatti (5172 hrsz.), korábban bútoráruház és raktár funkciójú főépületét a Lidl Magyarország Kereskedelmi Bt. kívánja üzemeltetésbe venni. Az épület jelenlegi kialakítása és műszaki állapota nem felel meg a Lidl elvárásainak és céges előírásainak, ezért annak átalakítását és teljes felújítását tervezi. A telken a főépületen kívül több raktár és melléképület is áll. Az átalakítások az épület külsejének és környezetének nagymértékű megváltozását jelentik. A meglévő épületen tervezett átalakításokkal kapcsolatban az építető a településképi bejelentési eljárást már elindította.

A fejlesztés a Kinizsi utca túloldalát is érinti. A tervezési terület így összesen 2,45 ha. A Lidl áruház kialakításával párhuzamosan a Kinizsi utca dél-keleti oldalán, a jelenleg beépítetlen területen egy „strip mall” üzletsor kialakítása tervezett. A 013/6 és 013/7 helyrajzi számú telek tulajdonosa a fejlesztés megvalósítása érdekében településrendezési szerződés keretében átadná a terület egy részét az önkormányzat részére (3 780 m²).

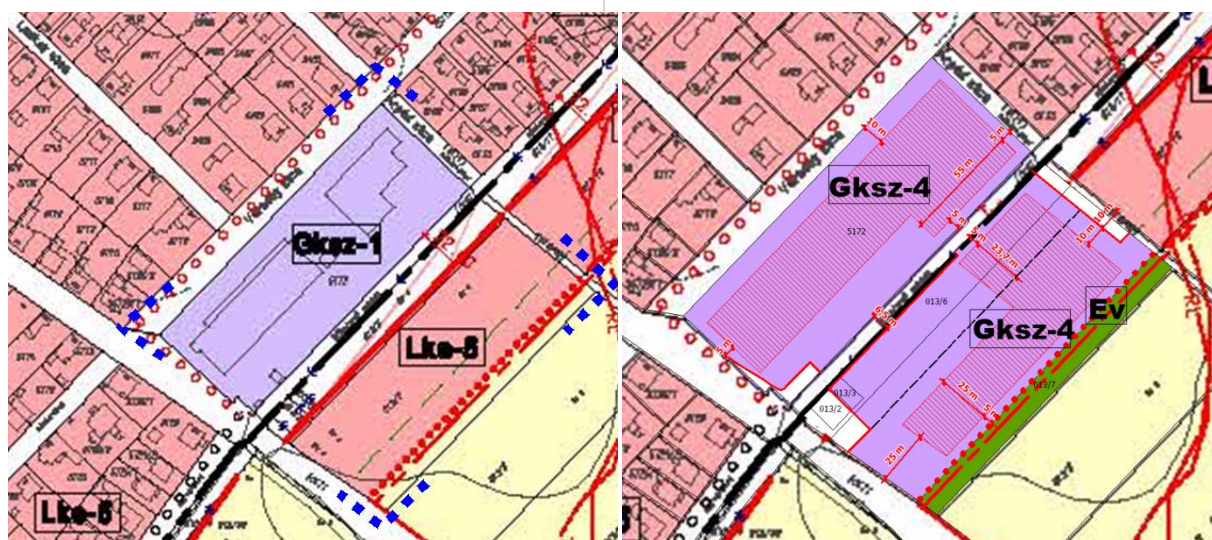


Tervezett területhasználat

A tervezett fejlesztéshez a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása is szükséges.

Göd város településszerkezeti tervében a Kinizsi utcától észak-nyugatra eső terület, beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz), melynek kiterjesztése a teljes tervezési területre javasolt. Ez alól kivétel a 013/7 hrsz-ú ingatlan keleti oldala, mely jelenleg általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási egységbe esik és a biológiai aktivitás fenntartása érdekében itt védődősv területfelhasználási egység javasolt. (Az övezetmódosításhoz Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztályának hozzájárulása is szükséges.)

A szabályozási tervlap a Kinizsi utcától észak-nyugatra eső részt Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a dél-keletre eső részt pedig Lke-5 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja. A javaslat alapján a teljes terület Gksz-4 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe kerül.



A hatályos Szabályozási terv - részlet

Szabályozási terv javasolt módosítása

A Kinizsi utca szabályozási szélessége jelenleg 22 méter. A településszerkezeti terv azonban helyi gyűjtőútként a Verseny utcát jelöli. A Kinizsi utcából a parkolók megközelítését szolgáló útszakasz lesz, a szabályozási szélessége csökken. Emellett a Kinizsi utca az Ady Endre út felőli részén egy rövid szakaszon, ahol a gáznyomásszabályozó is található, illetve az Árpád utca egy részén a szabályozási szélesség nőni fog. Emellett a szabályozási tevlapon építési hely kerül feltüntetésre.

Új építési övezet létrehozására az egyedi előírások miatt van szükség. Szükséges úgy módosítani a HÉSZ-t, hogy Gksz-4 építési övezetben a 79. (3) és 105. § (7) d) pontja figyelmen kívül hagyható legyen. Az előírások a teherforgalmi kiszolgáló szerepet ellátó gépjárműút szélességét jelenleg 12 m-ben határozzák meg.

A Gksz-4 építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Az építési övezet		Az építési telek							
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		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 épületmagassága
			Szélessége (m)	Mélysége (m)					
Gksz-4	SZ	2000	30	40	40	0,8	40	20	6,0

Kivonat, a HÉSZ 2. mellékletéből

A tanulmányterv Önkormányzat által történő elfogadását követően kerülhet sor a településrendezési eszközök módosítására. A telepítési tanulmányterv elfogadásáról és a településrendezési eszközök módosításának megindításáról képviselő-testületi döntés szükséges.

MELLÉKLET



2K Studio Kft

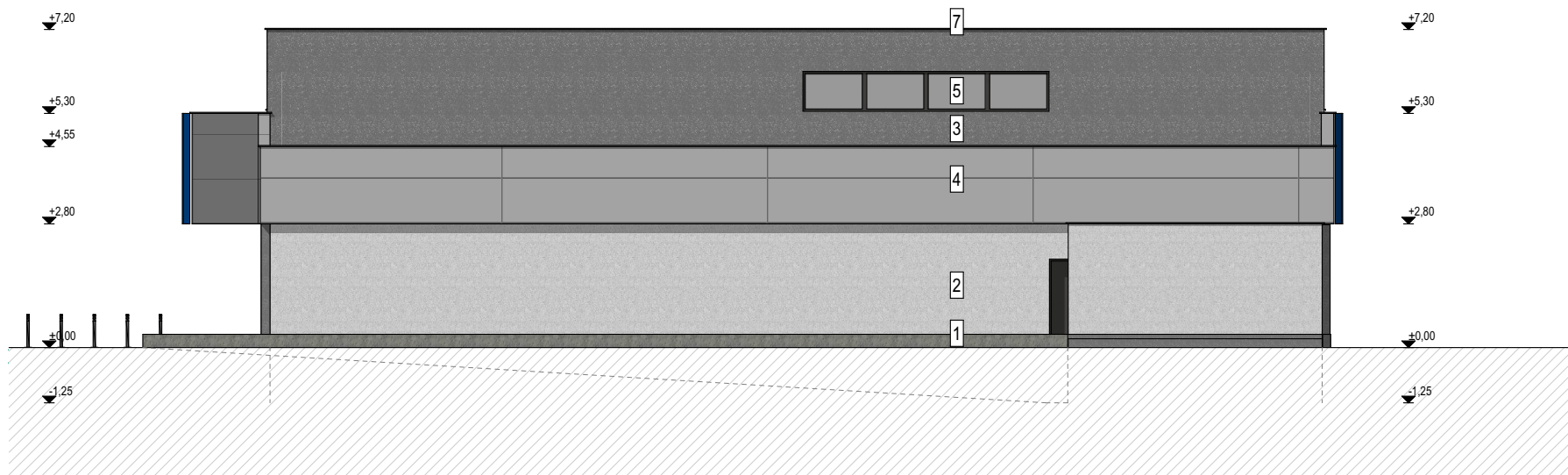


Ezen terv a Zahora Kft. szellemi alkotása. Az 1999. évi LXXVI. tv. értelmében szerzői jogvédelem alatt áll.
Teljes egészének vagy részleteinek bármely felhasználása a tervező hozzájárulása nélkül tilos. A jogosultatlan felhasználás kártérítési kötelezettséget eredményez.

ZAHORA MÉRNÖK IRODA KFT.		1156 BUDAPEST, SZILAS PARK 10. I. EM. 14. ZAHORA@ZAHORA.HU +36 20/944 7242
Megbízó:	Arkett Kft.	Dátum: 2025. 11. 17.
Megbízás tárgya:	Göd, Kinizsi utca 5172 hrsz. alatti áruház parkolójának, kapubehajtóinak és a környező közterület felújításának ütéptési és forgalomtechnikai engedélyezési és kiviteli tervei	Tervszám: 651 / 2024
Részművelet, rajz megnevezése:	Egyeztetési helyszínrajz Ady Endre út / 21107 j. út tervezett állapota 3. ütem	Rajzszám: -
Térvező:	Szénási Ildikó Ökl. építőmérnök	Rajzméret: 0,50 m2
Ügyvezető, felelős tervező:	Miklós Zsolt 13-10456	Méretarány: 1 : 500



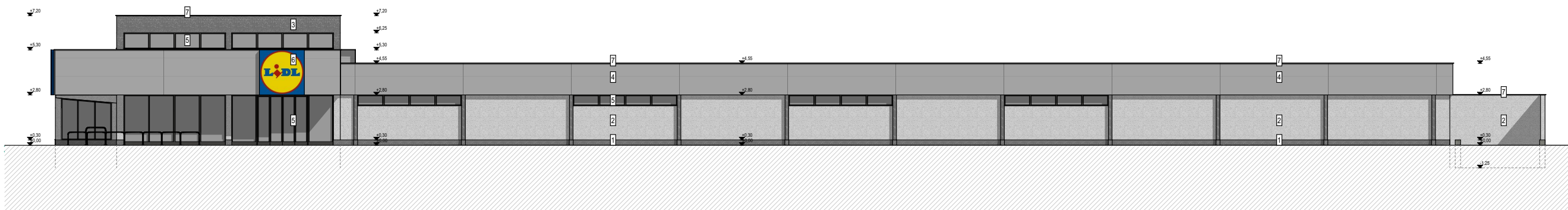
DÉLNYUGATI HOMLOKZAT



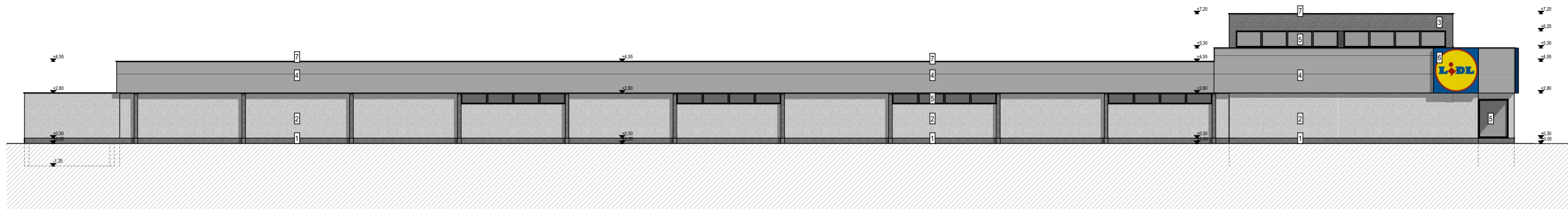
ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT

HOMLOKZATI ANYAGOK:

- Műgyantás lábazati vakolat
RAL 7038 achátszürke színben
- Dörzsölt nemesvakolat
RAL 9010 fehér színben
- Dörzsölt nemesvakolat
RAL 7038 achátszürke színben
- Acélfegyverzetű hőszigetelő szendvicspanel falburkolat
RAL 9006 fehéralumínium színben
- Hőhidmentes fém tokszerkezetű nyílászárók
RAL 7024 grafitszürke színben
- LIDL logó világító, káprázásmentes kivitelben
- Porszórt alumínium bádogos szerkezetek
RAL 9006 fehéralumínium színben
- Tűzhorganyzott acél korlát porszórt felülettel
RAL 7024 grafitszürke színben



DÉLKELETI HOMLOKZAT



ÉSZAKNYUGATI HOMLOKZAT

HOMLOKZATI ANYAGOK:

- 1 Műgyantás lábazati vakolat
RAL 7038 achátszürke színben
- 2 Dörzsölt nemesvakolat
RAL 9010 fehér színben
- 3 Dörzsölt nemesvakolat
RAL 7038 achátszürke színben

- 4 Acélfegyverzetű hőszigetelő szendvicspanel falburkolat
RAL 9006 fehéralumínium színben
- 5 Hőhidmentes fém tokszerkezetű nyílászárók
RAL 7024 grafit szürke színben
- 6 LIDL logó világító, káprázásmentes kivitelben

- 7 Porszórt alumínium bádogos szerkezetek
RAL 9006 fehéralumínium színben
- 8 Tűzhorganyzott acél korlát porszórt felülettel
RAL 7024 grafit szürke színben