

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Göd Város Önkormányzat Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**  
**2011. januári ülésére**

Tisztelt Bizottság !

A 070/31 helyrajzi számú terület tulajdonosa a telket jelenleg is lovaglásra használja. Beadott egy engedélytervet sátor létesítésére, hogy rossz idő esetén is használni tudja a területet. A 070/31-es terület 3 %-ban beépíthető, (Má3) a sátor mérete ezt meghaladja, azonban lehetőség van a szakaszos építésre.

A tervtanács az augusztusi ülésen néhány észrevétellel támogatta a 3 %-os beépítést, (cca 300 m<sup>2</sup>) azonban az építendő egy birtokközpont kialakítással egyidejűleg egy 7 %-os beépítésre adott be engedélykérelmet. Ezt az engedély-kérelmet újra megtárgyalta a tervtanács, ezúttal „átdolgozás után visszakéri” minősítést kapott. Felhívta egyidejűleg a tervező figyelmét arra, hogy a birtokközpont kialakítása elvi engedély- és a HÉSZ 3. § alapján városrendezési hatástanulmány-köteles.

A HÉSZ a birtokközpontra általános esetben a lakóterülettől számított 500 méteres minimális távolságot ír elő, ettől az értéktől a Városrendezési hatástanulmány elfogadása esetén a Képviselő-Testület eltérhet. (A terület cca 250 méterre fekszik a lakóterülettől.)

A birtoktestként és birtokközpontként kialakított terület megfelel az építési jogszabályoknak, a környéken több lovas központ is található, azonban a döntéshez a fenti kérdések tisztázása szükséges.

A kérdést a VKB november 3-i ülésén megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta :

*3/2010 (XI.03.) sz VKB határozat*

*Göd Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a 070/31 ingatlanra a birtokközpont kialakításáról szóló Városrendezési hatástanulmány elfogadását, amennyiben az elő- és oldalkert mérete, a közművek és közműpótló berendezések, így különösen a csapadékvíz elvezetés és a hulladékkezelés kérdése megnyugtatóan tisztázódik.*

*Felelős: jegyző, főépítész*

*Határidő: azonnal*

A tervtanács november 30-i ülésére a tervező a felmerült kérdéseket megoldotta, így a tervtanács a VHT-t elfogadásra javasolta.

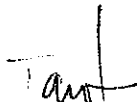
**Határozati javaslat**

**Göd Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a 070/31 ingatlanra a birtokközpont kialakításáról szóló Városrendezési hatástanulmány elfogadását.**

**Felelős: jegyző, főépítész**

**Határidő: azonnal**

Göd, 2010-12.21.

  
Tarjányi Judit  
főépítész

melléklet : 2 db tervtanácsi vélemény  
Helyszínrajz 2 db  
Hatástanulmány-kivonat

Az építmény (telek) helye: Göd, Szálender tanya

Az építmény megnevezése: lovarda-sátor

Az építtető (beruházó) neve: dr Gergely Tamás 2120 Dunakeszi Kagyló u.15.

Tervező: Michelberger Máttyás 2040 Budaörs, Farkasréti út 2 b

Elfogadott Szabályozási terv és HÉSZ száma: 46/2008. IX.25

-19-

|                                                      | HÉSZ szerinti<br>min. max. | Tényleges | új<br>épület | tervezett<br>bővítés |
|------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|--------------|----------------------|
| Építési övezet jele                                  | Má3                        |           |              |                      |
| beépítési mód/max lakásszám                          | SZ                         |           |              |                      |
| telekterület (m <sup>2</sup> )                       | 11.327 m <sup>2</sup>      |           |              |                      |
| kialakítandó legkisebb telek (m <sup>2</sup> )       |                            |           |              |                      |
| telekszélesség (m)                                   |                            |           |              |                      |
| beépítettség (%)                                     |                            |           |              |                      |
| szintterületi mutató m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> |                            |           |              |                      |
| beépítettség terepszint alatt (%)                    |                            |           |              |                      |
| homlokzatmagasság (m)                                |                            |           |              |                      |
| építménymagasság (m)                                 |                            |           |              |                      |
| előkert                                              |                            |           |              |                      |
| oldalkert                                            |                            |           |              |                      |
| hátsókert                                            |                            |           |              |                      |
| zöldfelület mértéke (%)                              |                            |           |              |                      |
| Az épület bruttó alapterülete (m <sup>2</sup> )      |                            |           |              | 803 m <sup>2</sup>   |

## A tervtanács a tervet

Javasolja: ☒Átdolgozás után javasolja: ☐Átdolgozás után visszakéri: ☐Nem javasolja: ☐Jogszabályba ütközés miatt: ☐Egyéb ok miatt: ☐

Tamás Gergely

F. Gergely

# Tervtanácsi vélemény, A D A T L A P

Az építmény (telek) helye: Göd, Szálender tanya

Az építmény megnevezése: lovarda-sátor

Az építtető (beruházó) neve: dr Gergely Tamás 2120 Dunakeszi Kagyló u.15.

Tervező: Michelberger Mátyás 2040 Budaörs, Farkasréti út 2 b

Elfogadott Szabályozási terv és HÉSZ száma: 46/2008. IX.25

2010. október 26..

HRSZ: 070/31

|                                                     | HÉSZ szerinti<br>min. max. | Tényleges | új<br>épület | tervezett<br>bővítés |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|-----------|--------------|----------------------|
| Építési övezet jele                                 | Ma3                        |           |              |                      |
| beépítési mód/max lakásszám                         | sz                         |           |              |                      |
| telekterület (m <sup>2</sup> )                      | 11.327 m <sup>2</sup>      |           |              |                      |
| kialakítandó legkisebb telek (m <sup>2</sup> )      |                            |           |              |                      |
| telekszélesség (m)                                  |                            |           |              |                      |
| beépítettség (%)                                    |                            |           |              |                      |
| színterületi mutató m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> |                            |           |              |                      |
| beépítettség terepszint alatt (%)                   |                            |           |              |                      |
| homlokzatmagasság (m)                               |                            |           |              |                      |
| építménymagasság (m)                                |                            |           |              |                      |
| előkert                                             |                            |           |              |                      |
| oldalkert                                           |                            |           |              |                      |
| hátsókert                                           |                            |           |              |                      |
| zöldfelület mértéke (%)                             |                            |           |              |                      |
| Az épület bruttó alapterülete (m <sup>2</sup> )     |                            |           |              | 803 m <sup>2</sup>   |

## A tervtanács a tervet

Javasolja: ☐

Átdolgozás után javasolja: ☒

Átdolgozás után visszakéri: ☒

Nem javasolja: ☐

Jogszabályba ütközés miatt: ☐

Egyéb ok miatt: ☐

A helyszínrajz és a tájolás még mindig téves, javítandó, és kérjük, a terep rétegvonalas felmérését is. Továbbra is kérjük a földgyenleg készítését, és lehetőség szerint a sátor ☒ süllyesztését.

Az előkert megnövelését kérjük, mivel az elektromos légvezeték miatt az előző tervtanácson ☒ előírt fasor nem fér el.

Javasoljuk az oldalkert megnövelését minimum a gerincmagasság mértékéig. ☒

A vízelvezetés saját telken belüli megoldását kérjük. ☒

A metszeteken és a homlokzatokon a jelenlegi és a tervezett terepszint feltüntetését kérjük. ☒

A birtoktest képzés elvi engedély- és Városrendezési Hatástanulmány köteles. (HÉSZ 3. §) ☒

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Juttatva: Göd 17.10.2010. 2010.10.26.

**Göd Város Önkormányzata  
Képviselő Testület**

**Tárgy:** Göd külterület lovarda sátor. Városrendezési hatástanulmány

**Tisztelt Képviselő Testület**

Kérem a tárgyban szereplő lovarda sátor, városrendezési hatástanulmányának elbírálását illetve elfogadását.

Hatástanulmányomat a Göd Város Önkormányzata Képviselőtestületének a 46/2008.( IX 25. ) KT. rendelete a város Helyi Építési Szabályzat 3 §, 82 §, és 84 § előírásai alapján állítottam össze.

- Szempontok: - településszerkezeti vizsgálat  
- közlekedés- megközelítés vizsgálat  
- személygépkocsi elhelyezés  
- a tervezett épület szükségessége  
- közmű vizsgálatok  
- zöldfelület vizsgálata  
- zajkibocsátás  
- keletkező hulladékok kezelése  
- csapadékvíz elvezetés  
- területrendezés



Tisztelettel  
Laki Lajos  
Építész tervező

## Városrendezési Hatástanulmány

### **Település szerkezeti vizsgálat:**

A lovarda sátor mezőgazdasági területen, a 070/31-es helyrajzi számú ingatlanon kerül megépítésre.

### **Közlekedés – megközelítés:**

Az ingatlan a 2-es számú főút közelségében, a Nemeskéri Kiss Miklós utcától, mintegy két kilométer távolságban helyezkedik el. A Nemeskéri Kiss Miklós utca szilárd burkolatú, a bekötőút földút. Megközelíthető vonattal, távolsági buszjáratokkal illetve személygépkocsival. A vonatállomástól és a buszmegállótól az ingatlant gyalogosan lehet megközelíteni. Gyakorlatban a megközelítés szinte kizárólag személygépkocsival történik.

### **Személygépkocsi elhelyezés:**

A földútról felhajtva az ingatlan területén történik, az építmény déli homlokzata előtt. A kialakítása földmunkát csak a felhajtó kialakítása esetében igényel, a környezetet sem szerkezetében, sem jellegében nem károsítja.

### **A tervezett épület szükségessége:**

Az ingatlan jelen pillanatában lovas tréningpályaként működik. A sátor épület az időjárás viszonyosságait hivatott korlátozni. Lehetővé teszi, hogy alkalmatlan időjárási viszonyok között is működtetni lehessen a tréningpályát. Az építmény, megjelenésével, javít a környezet színvonalán.

### **Közmű vizsgálatok:**

Az ingatlan az elektromos hálózaton kívül közművekkel nincs ellátva. Az építményben az elektromos hálózat nem kerül kiépítésre.

### **Zöldfelület vizsgálata:**

A sátor tervezett területe, az ingatlan területéhez viszonyítva elhanyagolható, a jelenlegi 11 000 m<sup>2</sup> zöldfelületből 800 m<sup>2</sup> felületet változtat meg, ez kerekítéssel 7%.

A terület megengedett legkisebb zöldfelületi mutatója 75 %.

### **Zajkibocsátás:**

A területen történő tevékenység nem jár, a mindennapi élettől eltérő zajkibocsátással.

**Keletkező hulladékok kezelése:**

Az állattartás, a takarmány tárolása, jelen pillanatban, nem a beépítésre szánt területen történik. A keletkező állati hulladék, összegyűjtés után, a jelenlegi állattartási területen kerül elhelyezésre. A későbbiek során, ha a terület fejlesztése ( állattartás ), külön eljárás keretei között, esetleg bekövetkezik, az állatok tartásából keletkező hulladék, konténerben történő tárolással történik. Az elszállítás, szükséges gyakorisággal, a lovarda használati gyakoriságának függvényében. Az állattartásból keletkező hulladék, veszélyes hulladéknak minősül. A majd megbízásra kerülő szállító feladata a veszélyes hulladéklerakóba történő szállítás. A szállító a veszélyes hulladéklerakóban történő elhelyezést, lerakó jegy bemutatásával igazolja. A kommunális hulladék, eltérő színű, hulladékgyűjtő zsákokban, szelektív módon történik. A zsákok hulladéklerakó helyre kerülnek elszállításra., esetleg a Göd Önkormányzata segítségével, díjfizetés ellenében, oly módon, hogy az ingatlan használója, hulladékszállítási napokon a zsákokat a Nemeskéri Kiss Miklós utca és a föld út csatlakozásánál elhelyezi. Az ingatlanon az építkezés során, veszélyes hulladék nem keletkezik, az építési hulladék elszállítása az építés időtartama alatt folyamatosan történik

**Csapadékvíz elvezetése:**

Az építmény tetőfelülete 864.05 m<sup>2</sup>. A többéves csapadék átlagmennyisége 900 mm/év, ezt a mennyiséget alapul véve a tetőfelület évente 777645 mm, kerekítve 800 m<sup>3</sup> esővizet gyűjt össze, ez naponta átlagosan 2.2 m<sup>3</sup> vízmennyiség. A csapadékos napok száma 120-150 nap/év. Kimagaslóan szélsőséges esetben, a rövid idő alatt lehulló vízmennyiség 10 m<sup>3</sup>/ nap, ez a mennyiség egy 12-15 m<sup>3</sup>-es ciszterna kialakításával kezelhető.

Az építmény keleti, déli és nyugati homlokzatával párhuzamosan szikkasztó árok létesül, dréncső alkalmazásával, melynek lejtésiránya a déli homlokzat. A déli homlokzat keleti sarkánál ciszterna kerül megépítésre, túlfolyóval. Az esetleges túlfolyást szikkasztó kútba kell bevezetni. A szikkasztó árkokat és kutat, tisztított nagy szemszerkezetű ( kulé ) kavicssal kell feltölteni, geotextília alkalmazásával.

**Területrendezés:**

A mezőgazdasági terület kismértékben lejtős. A szintkülönbség nem haladja meg az 1.0 m-t. Az építmény területén, annak 2.0 m-es környezetében, a terület déli harmadában a szintkülönbség 0.8 m. A terület szintre hozása földmunkát igényel. A kitermelt földmennyiség, mintegy 300 m<sup>3</sup> nem kerül elszállításra, hanem a területen kialakul " horpadásban" kerül elhelyezésre. A szintre hozás, bevágás, a jelenlegi szinten maradó területtel természetes rézsú formában kerül kialakításra. A földkitermelés illetve a feltöltés a környezetet szerkezetében kismértékben átalakítja.

  
2010 október

Laki Lajos

**Földegyenleg készítése  
Göd külterület, lovarda sátor engedélyezési tervéhez**

**Hrsz: 070/31**

A sátor elhelyezési területén, a szinteltérés a terület 50 % esetében 0.8 m.

|                       |                                                 |   |                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------|---|-----------------------|
| A lefejtendő terület: | $44.12 \times 25.1 \times 0.8 / 2$              | = | 221.48 m <sup>3</sup> |
| alaptest              | $1.0 \times 1.0 \times 0.9 \times 18$           | = | 16.20                 |
| szikkasztó            | $(42.12 \times 2 + 30.0) \times 0.5 \times 0.5$ | = | <u>28.56</u>          |
|                       |                                                 |   | 266.14 m <sup>3</sup> |

A kitermelt földmennyiség nem kerül elszállításra, hanem a múltban kitermelt földterület kerül feltöltésre. A feltöltési terület, eltérő rétegvastagsággal 300 m<sup>2</sup>, a sátor É – i homlokzatánál, attól mintegy 50 m-re .

A sátor süllyesztése, szerkezeti, a ragasztott fa oszlopok alaptesthez történő kialakítása miatt. Túl közel, használat közben helyenként alá is kerülnének a burkolat nélküli null szinthez, fennállna az elrohadás veszélye.



Laki Lajos  
Építész tervező

## **Elvi építési engedély kérelem birtokközpont kialakításához**

A birtokközpont, a birtoktest **070/31** helyrajzi számú területen kerül kialakításra.

Helyszín: Az ingatlan teljes terjedelmében Göd igazgatási területén helyezkedik el, külterület

övezet: Ma 3

művelési ág: szántó

hrsz: 070/31

terület: 11 327 m<sup>2</sup>

beépíthetőség: 30%

legkisebb zöldfelületi mutató: 60%

A birtokközpont területe, a város belterületi határától 1000 m-re helyezkedik el.

A tervezett építmény elvi alapterülete 800 m<sup>2</sup>, az elvi beépítettség 7%.

Melléklet: elvi építési engedély kérelem.

LAKI LÁSZLÓ

TERVEZŐ



## **Elvi építési engedély kérelem birtoktest kialakításához**

A birtoktest két földterületből kerül kialakításra. Mindkét földterület, teljes terjedelmében Göd igazgatási területéhez tartozik.

Helyszín: Göd igazgatási terület, külterület

### **1 földterület:**

övezet: Ma 2

művelési ág: szántó

**hatsz: 084/52**

terület: 22 178 m<sup>2</sup>

### **2 földterület:**

övezet: Ma 3

művelési ág: szántó

**hatsz: 070/31**

terület: 11 327 m<sup>2</sup>

A birtoktest területe összesen 33 505 m<sup>2</sup>

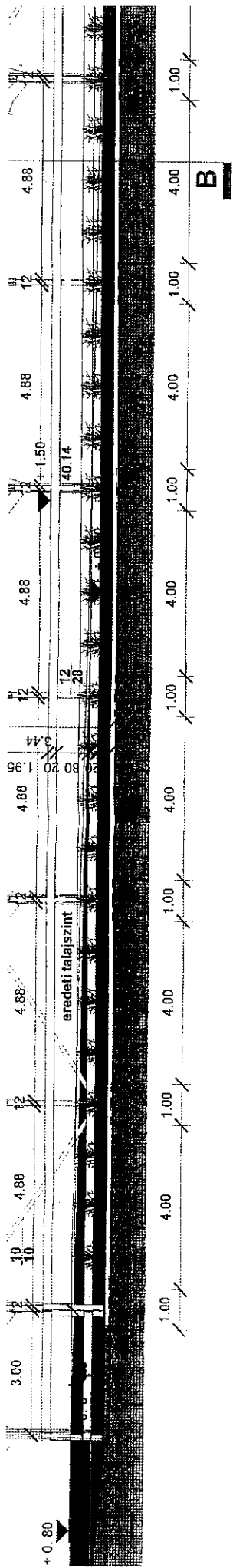
A mezőgazdasági területek összessége meghaladja a 30 000 m<sup>2</sup>-t, ezért birtoktest kialakítására alkalmas.

A területek beépíthetősége 3-3 %

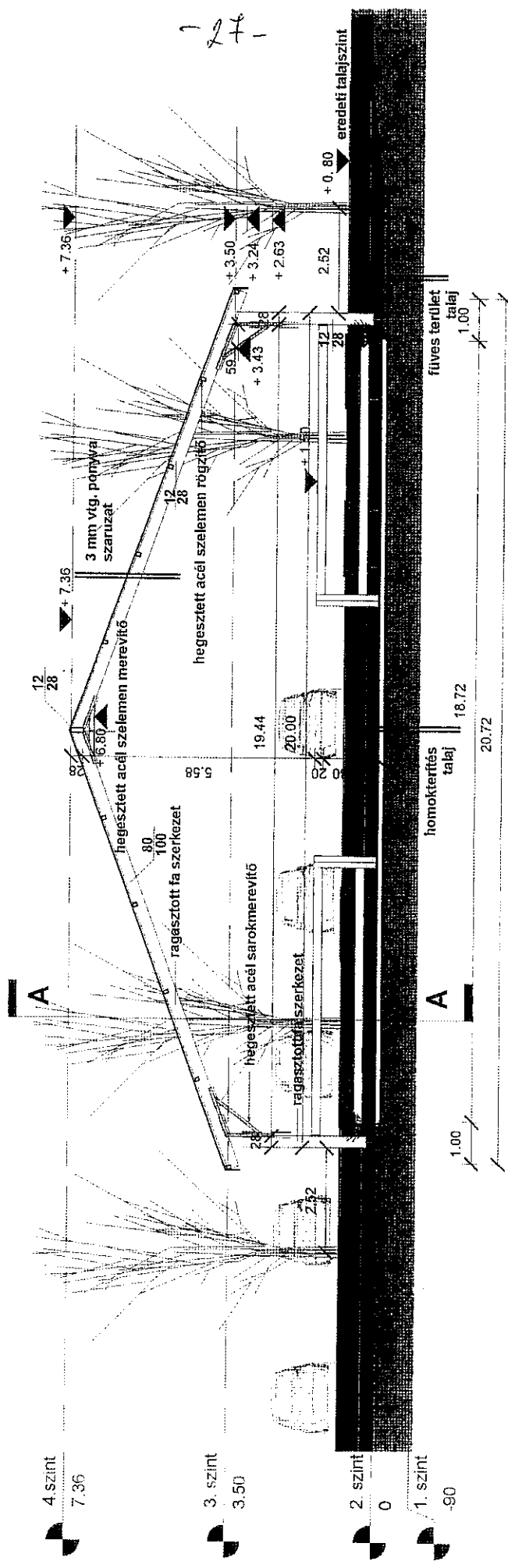
Melléklet: helyszínrajzok a birtoktest területeiről.

LAKI LAJOS  
PERUEZŐ

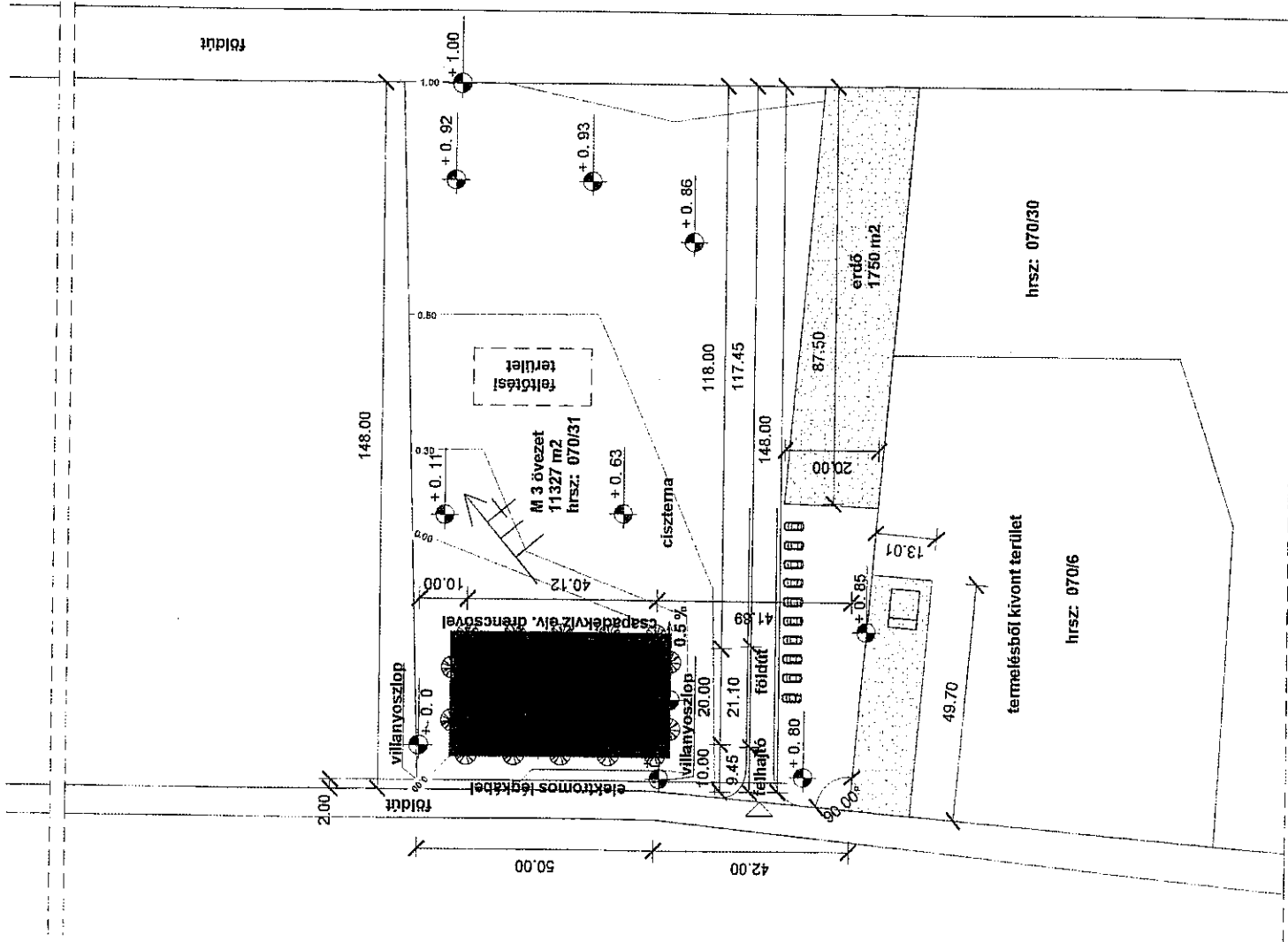




B - B metszet



1-24-



Göd Város Önkormányzat  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának  
Elnöke től

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Képviselő-testület 2011. január 24-i ülésére**

Tárgy: *Városrendezési Hatástanulmány (070/31.hrsz.)*

A bizottság 2011. január 17-i ülésén tárgyalta fenti napirendet és 5 „igen” egyhangú szavazattal módosítva a főépítész 2010. dec. 21-én kelt előterjesztését, az alábbi határozatot hozta.

**Göd Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a 070/31 ingatlanra a birtokközpont kialakításáról szóló Városrendezési hatástanulmány elfogadását, azzal, hogy a hatástanulmány „a tervezett épület szükségessége” fejezetéből az utolsó mondat (Az építmény megjelenésével javít a környezet színvonalán) kerüljön törlésre.**

**Felelős: jegyző, főépítész**  
**Határidő: azonnal**

Göd, 2011. január 17.

  
**Kovácsik Tamás**  
**VKB elnök**