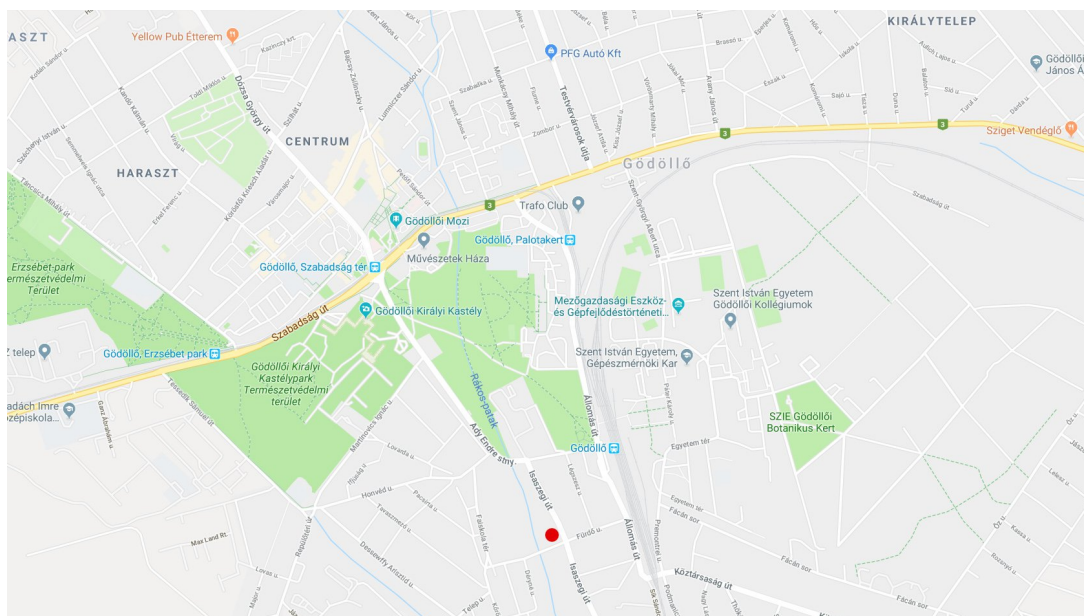


Ismertető a 2100 Gödöllő, Isaszegi út 10–16. sz. telekről Hrsz: 5554 és 5555

Az érintett ingatlan Gödöllő központi részén, az Alsóparktól délre, az Isaszegi út és a Fürdő utca sarkán található. Az ingatlan két telekrészből áll, Hrsz: 5554 és Hrsz: 5555 melyek egyesíthetők, és egységes belterületi építési telekként kezelhetők.



Telkek együttes területe: 8631 m²

Az ingatlan formája szabálytalan téglalap, befoglaló mérete kb. 115 x 75m, a hosszabb oldalával kapcsolódik az Isaszegi úthoz. Jelenleg innen közelíthető meg gépkocsival és gyalogosan.

A terület lejtése csekély, tervezési szempontból síknak tekinthető.

A telek mögött folyik a Rákospatak, 2-2,5m mély nyílt árokban.

A központi elhelyezkedéséből következően a közlekedési kapcsolatai nagyon jók.

A tömegközlekedési csomópontoktól való távolságok:

- vasútállomás, HÉV végállomás: 500m
- buszpályaudvar: 1300m
- zeneiskola: 800m

Övezeti besorolás: Településközponti, VT-05

Főbb beépítési paraméterek:

- Beépítettség: 30% (max.)
- Épületmagasság: 9,0m (max.)
- Szintszám max.: pince + földszint + 2emelet (P+F+2)
- Szintterületi mutató: 1,20 (max.)
- Zöldfelület: 30% (min.)
- Beépítési mód: szabadon álló

A telek összközműves.

Egyéb:

- ELMŰ vezetékjogra vonatkozó szolgálmi jog, 127 m² területen a hrsz.: 5555 telekrészen.
- Kismértékű telekalakítási kötelezettség az Isaszegi út mentén (szabályozási tervlap piros vonal)

Iskola elhelyezésének lehetősége:

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 16§-a Településközpont területen (VT-05) övezetben abszolút lehetőséget nyújt nevelési intézmény elhelyezésére. A helyi építési szabályzat nem tartalmaz korlátozó kitéelt ilyen tekintetben.

A terület mérete (8631m²) és a beépítési paraméterek (30% beépíthetőség, földszint + 2 emelet) lehetővé teszik 8 vagy akár több osztályos általános iskola elhelyezését.

A méretek érzékeltetésére, a jelenlegi iskola kb. 2000 m² területű (bruttó m² falakkal együtt).

Az Isaszegi úton egy kétszintes (földszint + emelet) főépülettel kb. 1000m² területtel és egy 600m² alapterületű tornateremmel számolva a beépítési százalék 18,5% körül alakulna.

(1000m² + 600m² / 8631 m² = 18,5%).

A szintterületi mutató ebben az esetben kb. 0,3 lenne (2x1000 m² + 600m² / 8631 m² = 0,3).

Látható, hogy a 18,5% a megengedett 30,0%-nál kisebb, illetve a szintterületi mutató 0,3 jóval kevesebb mint a megengedett 1,2.

A tényleges tervezési folyamat során érdemes vizsgálni a kialakítandó szintszámot.

Meglévő épületek:

1. épület: iroda, üzlet:
130m², Erdért faház, ideiglenesen megtartható, hasznosítható.
2. épület: műhely, üzlet
1030m², acél rácsos-tartó szerkezetű csarnok, nagy belső terekkel, rossz állapotú, ideiglenesen megtartható hasznosítható.
3. épület: tanműhely, iroda
680m², vegyes, téglá, vasbeton, acél szerkezetű épület, földszint + 2 emelet állapota átlagos, korszerűsítés után esetleg nem oktatási helyiségek elhelyezhetők benne (tantermek elhelyezésére nem alkalmas). A korszerűsítés költségeit figyelembe véve érdemes a sorsáról dönten. Ideiglenesen mindenképpen hasznosítható.
4. épület: raktár, kazánház
210m², rossz állapotú, de a 2-es sorszámú épület megtartásáig megtartandó.
5. épület: raktár
150m², romos, bontandó épület

Az ismertetőt összeállította: Dallmann Péter

Gödöllő, 2018. 02. 04.