

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: *Göd Város Önkormányzat Városfejlesztési Bizottság 2018. augusztus 01-én 10:00-kor kezdődő rendkívüli ülésén*, Göd Polgármesteri Hivatal nagytermében.

Időpont: 2018. augusztus 01. 10:00

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint

Jegyzőkönyv hitelesítő: Csányi József

Tárgy: VFB rendkívüli nyílt ülése

Kovacsik Tamás köszönti az ülésen megjelenteket, megállapítja a határozatképességet, 5 tagból mind az 5 tag jelen van. Rendkívüli ülést tart a bizottság, így egyéb napirendi pont nem tárgyalható.

A bizottság tagjai 5 „igen” egyhangú szavazattal elfogadják az alábbi napirendi pontokat:

1. A Göd 037-es táblára vonatkozó telepítési tanulmányterv

Előterjesztő: Bertáné Tarjányi Judit főépítész

2. A Göd belterület 733 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmányterv

Előterjesztő: Bertáné Tarjányi Judit főépítész

3. A településkép védelméről szóló 40/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő: Bertáné Tarjányi Judit főépítész

Napirendi pontok tárgyalása

1.) A Göd 037-es táblára vonatkozó telepítési tanulmányterv

Kovacsik Tamás: Június 14-én készült egy jegyzőkönyv. Javaslom, ennek pontjain menjünk végig és a kérdésekre szeretnénk választ kapni.

Bertáné Tarjányi Judit: Ez a terület a 2004-es település szerkezeti tervben már vegyes és kertvárosias lakóövezeti területként szerepelt. Szabályozása nem történt meg. Jelentős részének belterületi száma van, a művelési ágból kivonása megtörtént. A tényleges hasznosítása jelenleg is szántó. A telepítési tanulmányterv célja, hogy előkészítse a településrendezési szerződést. Az önkormányzat a település rendezési hatástanulmány kapcsán egy dolgot vállal, hogy ennek alapján készült szabályozást elfogadja.

1. *A településközponti vegyes területeken a maximális szintszám az elhelyezhető rendeltetési egységek száma feltüntetésre kerül.*

Cs. Kelemen Ágnes: Feltüntetésre kerültek a rendeltetési egység számok. Ez természetesen fiktív, mivel még nincsenek megtervezve az épületek. Ez azt a képet mutatja, hogy nagyjából így nézne ki a 30%-os beépítéssel a terület.

2. *Forgalomtechnikai terv készül. Ö16 méteres utcákban kétoldali járda, 13 méteres utcákban egyoldali járda valósul meg. Minden utca kétirányú forgalmat bonyolít. Egy zsákutca részletes bemutatásra kerül.*

Cs. Kelemen Ágnes: A kiküldött anyagban keresztmetszetek találhatóak. Sok változat lehetséges. Minden utca kétirányú forgalmat fog bonyolítani, egyirányú utcákat nem terveztünk. Minden épülethez parkolóhelyek megoldhatók, ami övezetenként változik.

Bertáné Tarjányi Judit: (Térképen mutatja) Egy helyen véget érne az utca és szántó lenne utána, ami aggályokat vet fel. Bemegy 40 autó és 13 méter széles az utca, a végén nehogy átjárjanak más szántóföldjén.

Cs. Kelemen Ágnes: Ezt az utcát érdemes lenne lezárni. Nehéz ezeket a lyukas helyeket kezelni. Ha ez az út megvalósul, akkor utána ki lehet sajátítani.

Préter Csaba: Nincs forgalomtechnikai terv, ugyanakkor Korm. rendelet kötelezi a parkolás rendjét meghatározni. Ha nincs forgalomtechnikai terv, akkor azt sem látom, hogy lakópihenő övezet lesz vagy sem. Hol lesznek a gyűjtő utak, hova vezetik ki a forgalmat? A Golf lakópark nem alkalmas elvezetni ezt a forgalmat. Úgy gondolom, hogy ezzel foglalkozni kell a tanulmányi tervnek. A Fürdő utca és a Sajó utca sem bírja el a várható terhelést. Ha a tanulmány nem foglalkozik vele, akkor ki? Aki el szeretne jutni a vasútállomásra a Golf lakópark irányába, az Erdész utca felé fog közlekedni. Csak a szélesebb utak miatt nem fognak körbemenni. A vasút és az alagút gyűjtőpont lesz. A terület szervesen kapcsolódik a környező részekhez, valakinek ezzel foglalkozni kell.

Cs. Kelemen Ágnes: Ha ez a terv olyan szintre jut, hogy módosítani kell akkor településszerkezeti módosítás is lesz, ami során erre van lehetőség.

dr. Szinay József: Nem ennek a fórumnak a feladata megoldást találni. Jegyzőkönyvbe vesszük, és valamikor természetesen megoldást kell találni rá. Ez valóban az önkormányzatnak fog gondot okozni, az önkormányzatnak kell megoldani.

3. *A Rómaiak útján lévő zárt csapadékvíz elvezető csatornáról a terv téves adatokat tartalmaz. A csatorna a jelenlegi terheléssel telített, tovább nem terhelhető. A csapadékvíz elvezetéséről további egyeztetés szükséges a tanulmánytervben rögzítetten. (A KR 15§. bc) pont előírásai szerint a közművek felszíni létesítményei is a tanulmányterv kötelező elemei). A telkeken belül kötelező a teljes csapadékvíz*

elszikkasztása. Az utak csapadékvizének befogadására a közelben levő patak rendelkezésre áll. A közterületen a keletkező csapadékvizek elvezetéséről vagy szikkasztásáról a beruházó gondoskodik.

Lenkei György: Hol van ez a patak?

Bertáné Tarjányi Judit: (térképen mutatja) Ez a Karajos patak hivatalosan. Rómaiak útján lévő zárt csapadékvíz elvezető csatorna telített, új vízjogi engedély kell, amennyiben módosítják, vagy új bekötés készül.

Gruber Péter: Elég jó a talaj szikkasztó képessége. Vannak domborzati különbségek. Ahol a magassági viszonyok lehetővé teszik, ott csapadékvíz elvezetés készül a Karajos patakba, ahol nem ott szikkasztó rendszerrel kell megoldani. Mivel nincs talajvíz ez kiépített szikkasztó-árokrendszerrel megoldható.

Kovacsik Tamás: Az a tapasztalat, hogy ami nem burkolt azt előbb-utóbb betemetik.

Gruber Péter: Épp ezért burkolt lesz.

Bertáné Tarjányi Judit: Ahol lehetséges igen is el kell vezetni a patakba.

Prétor Csaba: Vizsgálendő a patak lejtése mit tesz lehetővé.

4. Lakásszám kimutatás minden övezetre készül.

Cs. Kelemen Ágnes: Benne van az anyagban, ott a táblázat.

5. A humán infrastruktúráról a lakosság növekedés bemutatása (kor szerint, idő szerint, st.), a becsült intézményi háttér szükséglet meghatározásra kerül. (A 2017. augusztus 22-én tartott egyeztető tárgyaláson az önkormányzat jogi képviselője az önkormányzat ilyen igényét már jelezte. „Javaslatom részletesen kimunkálni, hogy a tervezett lakosságszám bővülése az Ök. részéről milyen többletkiadást fog keletkeztetni (bölcsődei, óvodai férőhelyek bővítése, eü-i ellátás)”

Cs. Kelemen Ágnes: Ez becslés és tapasztalat alapján történt. Nehéz korrekt módon megítélni, nem is egyszerre fog megjelenni a lakosság, folyamatos beépítés lesz. Beruházók a terület egy kijelölt részét átadják intézményfejlesztésre az önkormányzat részére.

Gruber Péter: Ez gazdasági megállapodásban lesz rögzítve. Ezek még folyamatban vannak, az egyeztetési folyamat még hosszú idő, nem zárult le. Kb 1,7 hektár területről van szó.

Prétor Csaba: Ebbe a lakóparkba alapvetően fiatalok fognak költözni. Kerestem statisztikát. Várhatóan 130-140 0-9 éves korú gyerekekről beszélünk, óvoda mellett iskolára is szükség

lesz. Ezen a területen 4-5000 ember fog lakni. Olyan igények fognak felmerülni, mint rendelő, gyógyszerár.

Kovacsik Tamás: Erre van az intézményi terület.

6. A biológiai aktivitás nem csökkenhet a teljes területen. A területek számítása a tanulmánytervben ellentmondásos. Javítandó.

Cs. Kelemen Ágnes: Nem volt ellentmondásos, de amikor a jegyzőkönyv készült nem voltam felkészült.

Prétor Csaba: A biológiai aktivitásnál nem mindegy, hogy mezőgazdasági terület vagy lakóterület. A látványterven sok a fa és sok a zöld, de nem vagyok benne biztos, hogy valóban ilyen mennyiségű zöld terület lesz. Valahogy tényleg nézzem már ki kertvárosnak. Törekedjen arra az önkormányzat, hogy a magántulajdonok is rendezettek legyenek.

Bertáné Tarjányi Judit: Szabályozási terv szerint rendben van.

7. Önkormányzat kéri csatolni a tanulmányterv mellékleteként azon ingatlanok tulajdonosának nyilatkozatát, akiknek az ingatlanát érinti telepítési tanulmányterv, mely szerint, ha ezen tanulmányterv alapján szabályozási terv készül, minden szóba jöhető kártalanítási igényükről lemondanak. Ezt a hozzájárulást a Szabályozási terv tervezetének ismeretében birtokában megismételni szükséges. A beruházók a kért listát a nyilatkozatokkal együtt átadják.

Gruber Péter: Jogászok már egyeztettek és folyamatban van az aláírások begyűjtése.

dr. Szinay József: Első sorban önkormányzatnak jelent problémát. Azt a köztes állapotot tudjuk elképzelni, hogy a Szabályozási terv elkészültéig kell beszerezni a szakhatósági nyilatkozatokkal együtt. Független hatályú lesz ezek beszerzéséig. Ez kb. 1 év. Ha ez nem lesz benyújtva, akkor a Képviselő-testület nem fogja elfogadni a szabályozást.

Bertáné Tarjányi Judit: Várunk egy nyilatkozatot az ATID Kft részéről is: „Amennyiben a szabályozás a feleken kívül álló okokból megghiúsul, akkor az ATID Kft. nem támaszt követelést az Önkormányzat felé.”

8. 2018. április 24-én egyeztető tárgyaláson a megállapodás szerint a „Vt 900 építési övezetben a beépítés 30%” A tervben 40% szerepel.

9. 2018. április 24-én egyeztető tárgyaláson a megállapodás szerint a „Vt 2000 építési övezetben a beépítés 35%” A tervben 40% szerepel.

Cs. Kelemen Ágnes: Ezek javításra kerültek, ezek rendben vannak.

dr. Szinay József távozik. Jelzi, hogy a szeptemberi Képviselő-testületi ülésig várja az önkormányzat a véleményeket.

10. A beruházó beszerzi állami főépítész nyilatkozatát, hogy a szabályozási terv tervezési területe jelen állapot szerint elfogadható.

Cs. Kelemen Ágnes: Ilyen nyilatkozatot az állami főépítész nem fog kiadni. Szóban egyeztettem vele, ha ez elfogadható. – (A Bizottság ezt szóban elfogadhatónak tartotta.)

11. A tervezési területbe a terület körüli utak beletartoznak.

Cs. Kelemen Ágnes: Igen.

12. Felek tudomásul veszik, hogy a tanulmányterv csak a településrendezési szerződés mellékleteként alkalmazható, kizárólag a szerződéssel együtt érvényes.

Cs. Kelemen Ágnes: Ez folyamatban van.

13. A nyújtott L alakú terület északi és nyugati irányból 2 új 133 m széles közterületi csatlakozást kap.

Cs. Kelemen Ágnes: Intézményi területnél nem szerepelt út, most ez javítva lett.

14. A tanulmánytervben nem szabályozott kérdésekben az önkormányzat hatályos helyi építési szabályzatának általános előírásai és településképi rendelet előírásai a mérvadók.

Cs. Kelemen Ágnes: Ez így rendben van.

15. Beruházó csatolja az önkormányzattal tárgyalásokat folytató személyek meghatalmazását.

Cs. Kelemen Ágnes: Már érkeztek meghatalmazások.

A bizottság tagjai 5 „igen” egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozzák:

22/2018. (VIII.01.) VFB határozat

Göd Város Önkormányzatának Városfejlesztési Bizottsága az alábbi feltételekkel bocsátja a Képviselő-testület elé a 037-es táblára készült tanulmánytervet:

- a) partneri véleményezés lezáró jegyzőkönyv az anyag részét képezi**
- b) a beruházók teljesítik a mellékelt jegyzőkönyv valamennyi pontját**

- c) a testületnek a későbbiekben megkötendő szerződés mellékleteként, azzal együtt javasolja elfogadásra

Határidő: 2018. augusztus. 30.
Felelős: Markó József polgármester
 dr. Szinay József címzetes főjegyző

2.) A Göd belterület 733 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmányterv

Bertáné Tarjányi Judit: HÉSZ előírja, hogy a domináns funkciótól eltérő nem tiltott tevékenységre a telepítési tanulmányterv készítés kötelező. A munkásszálló ilyen. Egyik szomszéd lehetetlenné tette vállalkozások működését, ezt a javaslatot támogatni tudom.

Sipos Richárd: Hány fős lesz?

Bertáné Tarjányi Judit: Ezt az üzemeltetési szabályozás fogja eldönteni.

A bizottság tagjai 5 „igen” egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozzák:

23/2018. (VIII.01.) VFB határozat

Göd Város Önkormányzat Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a 733. helyrajzi számú ingatlanra készült, munkásszálló rendeltetésre készített tanulmánytervet.

Határidő: 2018. augusztus 15.
Felelős: Markó József polgármester

3.) A településkép védelméről szóló 40/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet módosítása

Bertáné Tarjányi Judit: Rendeletünk kapkodva lett elfogadva, néhány pontban javításra szorul.

A bizottság tagjai 5 „igen” egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozzák:

24/2018. (VIII.01.) VFB határozat

Göd Város Önkormányzat Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozat elfogadását:

Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja a 40/2017. (XII. 21.) településképi rendeletét az alábbiak szerint:

1. Az R. 16. § (32) pontja hatályát veszti
 2. Az R. 22.§ a következő (6) bekezdéssel egészül ki:
(6) az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet. Az előírás vonatkozik a két- vagy többlakásos épületekre is.
 3. Az R. 24.§ a következő (3) bekezdéssel egészül ki:
(3) az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet. Az előírás vonatkozik a két- vagy többlakásos épületekre is.
 4. Az R. 42.§ (1) bekezdés a következő 21) ponttal egészül ki:
A telekhatártól 3 méteren belül a telek természetes terepszintjének 50 cm-nél nagyobb, max 1,0 m végleges jellegű megváltoztatása. (felette a 312/2012 Kr. 1. sz. melléklet, 19. pontja szerint hatósági engedélyköteles)
 5. Az R. 42.§ (1) bekezdés a következő 22) ponttal egészül ki:
A telekhatártól 3 méteren belül támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot. (felette a 312/2012 Kr. 1. sz. melléklet 20. pontja szerint hatósági engedélyköteles.)
 6. Az R. 16.§ (21) bekezdés a következő f) ponttal egészül ki:
f) Meglévő épület bővítése esetén, ha a bővítés hossza a meglévő épület hosszánál kisebb, a telek méretétől függetlenül, a bővítés az épület hosszában folytatható, de minimum 0,8 m.
 7. Az R. 16.§ (21) bekezdés a következő g) ponttal egészül ki:
g) Amennyiben a meglévő épület bővítése új lakást eredményez akkor a (21) a-g bekezdések szerinti oldalkertet kell betartani.
- Felkéri a jegyzőt, hogy gondoskodjék a rendelet kihirdetéséről.

Határidő: 2018. augusztus 15.

Felelős: Markó József polgármester

Kovacsik Tamás VFB elnök megköszöni mindenki munkáját és az ülést bezárja.

K. m. f.

Csányi József
Jegyzőkönyv-hitelesítő

Kovacsik Tamás
VFB elnök