

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Göd Város Önkormányzata Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 2021. szeptember 8-án, 15:00 órakor kezdődő nyílt alakuló ülésén a Gödi Polgármesteri Hivatal üléstermében.

Jelen vannak: jelenléti ív szerint

Tárgy: a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság – *nyílt* – alakuló ülése

Fülöp Zoltán elnök a Bizottság alakuló ülését megnyitja, köszönti a Bizottság tagjait és a megjelenteket. Megállapítja, hogy a Bizottság határozatképes, mind az 5 tag van jelen. További egyebek napirendi pontok felvételét javasolja.

A Bizottság tagjai 5 „igen” egyhangú szavazattal elfogadják az alábbi napirendi pontok tárgyalását:

Napirendi pontok:

- 1) **Jegyzőkönyv-hitelesítő választás**
Előterjesztő: Fülöp Zoltán VKB elnök
- 2) **A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság feladatkörének áttekintése, munkamódszerének megbeszélése, illetve a 2021. évi munkatervének elfogadása.**
Előterjesztő: Fülöp Zoltán VKB elnök

Egyebek:

Egyebek I. – Javaslat a Gödi Szivárvány Bölcsőde kerítés felújításával kapcsolatban

Előterjesztő: Ujlaki Anikó beruházási és városüzemeltetési osztályvezető

Egyebek II. – 6322/2 hrsz-ú, Cordys Palace Kft. tulajdonát képező területre vonatkozóan a településrendezési eszközök felülvizsgálatának feltételei, a tervezett időszakban fejlesztéssel összefüggésben

Előterjesztő: Fülöp Zoltán VKB elnök

Napirendi pontok tárgyalása:

- 1) **Jegyzőkönyv-hitelesítő választás**
Előterjesztő: Fülöp Zoltán VKB elnök

Fülöp Zoltán (elnök): Jegyzőkönyv-hitelesítőnek van valaki a Bizottság tagjai közül, aki vállalja a feladatot?

Tóth János: Az elnök, a jegyzőkönyvvezető és jómagam aláírjuk, így nem feltétlenül kell. A Bizottság ragaszkodik hozzá, természetesen lehet.

A Bizottság 5 „igen”, egyhangú szavazattal úgy dönt, hogy külön jegyzőkönyv-hitelesítőt nem kíván megválasztani.

Fülöp Zoltán elnök a további napirendi pontok megtárgyalása előtt felkér minden jelenlevőt, hogy pár mondatban mutakozzon be. A bemutatkozások után folytatódik a Bizottság ülése.

2) A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság feladatkörének áttekintése, munkamódszerének megbeszélése, illetve a 2021. évi munkatervének elfogadása

Előterjesztő: Fülöp Zoltán VKB elnök

Fülöp Zoltán: A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elsődleges feladata, hogy a városfejlesztési és környezetvédelmi témákat testületi tárgyalásra előkészítse. A fő cél, hogy szakmailag megalapozott, és lehetőleg a város közvéleményével nem erősen szembeálló dolgokat vigyünk a testület elé, hogy a testület egyrészt megalapozottan, másrészt pedig lehetőség szerint minél kevesebb vitával tudjon dönteni. Ezen túlmenően átruházott hatáskörben kell döntéseket hozni, mint a faápolási kérelmek elbírálása, de néhány oktatási, kulturális feladat is hozzá van rendelve a Bizottsághoz. Kérem a napirendi pont javaslatokat írásban küldjék meg részemre. Munkamódszerként szeretném, ha viszonylag kötetlen tudnánk beszélni, megnéznénk mi kell ahhoz, hogy napirendre lehessen venni az egyes témákat. A Bizottsági üléseket testületi ülésekhez igazodva kellene megtartani.

Tóth János (*jegyző*): Azt gondolom, hogy az időbeliséget meg kellene próbálni összehangolni, és ha és amennyiben hétfőn, kedden a bizottságok ülést tudnak tartani, akkor legkésőbb még szerdán képesek vagyunk a módosító javaslatokat beépíteni, és mondjuk a csütörtöki ülésre legkésőbb csütörtök, vagy szerdán a módosításokat a képviselők megkapják. Azt is el tudom képzelni, hogy nem délelőtt tartja a Városfejlesztési Bizottság az ülést, hanem kedden kettő órától, a Pénzügyi Bizottság meg négy órától.

dr. Pintér György (*PEKJB elnök*): Szerintem kedden kellene a bizottsági üléseket tartani. A SZELB folyamatosan ülésezik és nekik viszonylag ritkán van testület elé menő előterjesztése. Javaslom, hogy kedd délelőtt legyenek a Városfejlesztési Bizottság ülései és kedd délután a Pénzügyi Bizottságé.

A Bizottság 5 „igen”, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta:

1/2021. (IX. 08.) VKB határozat

Göd Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága

a bizottság 2021. évi munkatervét elfogadja az alábbiak szerint:

szeptember 28. 08:30

október 26. 08:30

november. 23. 08:30

december 14. 08:30

Felelős: VKB elnök

Határidő: azonnal

Egyebek I. - Javaslat a Gödi Szivárvány Bölcsőde kerítés felújításával kapcsolatban

Előterjesztő: Ujlaki Anikó beruházási és városüzemeltetési osztályvezető

Fülöp Zoltán: Szükségessé vált a bölcsőde kerítésének felújítása. A Samsung elvállalta a helyreállítását. A Képviselő-testületnek, mint a város tulajdonával rendelkező szervnek egy tulajdonosi hozzájárulást kell adni hozzá, hogy bárki a kerítéshez hozzányúlhasson. Ez az előterjesztés arról szól, hogy a tulajdonosi jóváhagyás megadását az előterjesztés szerint javasoljuk.

dr. Pintér György: Azt tudjuk milyen anyagból készíti a Samsung ezt a kerítést?

Fülöp Zoltán: Korábban úgy volt, hogy alumínium kerítés lesz, de a Samsung WPC panelből készíti.

Baranyák Zoltán: A WPC jobb, mint az alumínium, környezetvédelmi szempontból mindenképpen.

Ujlaki Anikó: Szeretnénk, ha a testület visszavonná az alumínium típust, ezért azzal kiegészíteném a javaslatot, hogy a korábbi 314/2020-as önkormányzati határozatot visszavonja a testület.

Baranyák Zoltán: Nem tudom belemegy-e a Samsung, én javasolnám tűzihorgony használatát. Az óvoda szabály nem engedi, akkor nyilván nem.

dr. Pintér György: Még lesz egy bizottsági ülés a testületi ülés előtt, így addig még lehet egyeztetni a Samsunggal és a bölcsődével is. Szerintem nem kell most dönteni, hanem várjuk vissza az előterjesztést szeptember 28-ra.

Fülöp Zoltán: Rendben, akkor ezt visszahozzuk következő ülésen.

Egyebek II. – 6322/2 hrsz-ú, Cordys Palace Kft. tulajdonát képező területre vonatkozóan a településrendezési eszközök felülvizsgálatának feltételei, a tervezett időszakon fejlesztéssel összefüggésben

Előterjesztő: Fülöp Zoltán

Fülöp Zoltán: Az ismert előzmények után kellene eldönteni melyik pályát választjuk. Jelenleg folyik az épület átalakítása, illetve szeretnék megkezdeni a lakóegységek értékesítését a nyugdíjas otthon céljára. Nekem az a meglátásom, hogy a megegyezés irányába lenne érdemes haladni. Röviden összefoglalva a régi hotel épület lovarda felőli oldalára szeretnék egy új épületszárnyat emelni. A Pólus Hotel teljesen szabályszerűen épült meg, és a Képviselő-testület a további építéseket megakadályozandó levette a beépíthetőséget. Most az új tulajdonos azt szeretné, hogy álljon vissza az eredeti beépíthetőség, hogy megépíthesse ezt a pótlólagos épületet. Arra a területre, ahol most a lovarda és a szerviz épület áll, a fejlesztő megszerezte a vételi opciót a banktól. Az a kérdés, mint Bizottság mit tudunk az irányban javasolni, hogy hogyan menjünk előre. A januári előterjesztés jól összefoglalja, hogy mely feltételekkel lehetne, vagy milyen peremfeltételek mellett kellene megegyezni a fejlesztővel. Én abból indulnék ki, hogy ezeket a feltételeket nézzük át. Mielőtt mélyen belemennénk a napirend megtárgyalásába tartsunk 10 perc szünetet.

Szünet

Szünet után folytatódik az ülés. Fülöp Zoltán elnök térképet kivetítve ismerteti a szóban forgó területeket.

Fülöp Zoltán: Rengeteg olyan akadály van a projekt előtt, ami a befektetőnek akadály.

dr. Pintér György: Bocsánat, azért tegyük hozzá, hogy amikor megvették, ezek az akadályok léteztek, tehát nem mi teremtettük azóta. Ez nagyon fontos. Tehát ők tudták, hogy mit vesznek.

Baranyák Zoltán: A Vi2 övezetbe mit szabad építeni?

Nagy Éva (*főépítési irodavezető*): Ez egy Vi vegyes intézményi övezet, lakó, kereskedelmi, szolgáltató, intézményi építmények elhelyezésére szolgál. A sárga terület Üü-1 üdülő övezet. Ott jelenleg szálláshely szolgáltató épület elhelyezése lehetséges, de az idősek otthona nem ebbe tartozik. Tehát szállodaként funkcionálhatna most is, csak idősek otthonaként nem, mert az viszont már egy egészségügyi intézmény.

dr. Pintér György: Akkor nem kell idegenforgalmi adót fizetni. Mondjuk 100 ember után, ha egy éjszaka 400.-Ft, akkor az éjszakánként 40 ezer forint, az 365 nappal számolva, az már évi 10 millió forint.

Baranyák Zoltán: Akkor rajtuk is van egy megegyezési kényszer.

Fülöp Zoltán: Én most azt próbálom körbejárni, ha engedünk, akkor milyen feltételekkel.

dr. Pintér György: Amit én észrevételeztem a kék területtel kapcsolatban, hogy a városvezetésnek nincs koncepciója. A megközelíthetőség erősen determinálja annak a használhatóságát. Tehát nincs mihez alkalmazkodni a sárga területtel kapcsolatban, mert a kéket se látjuk, hogy ott mi a koncepció.

Vajda Viktória: Én úgy látom a kérdést, hogy a sárga területen, ahova ők építenének most, az gyakorlatilag egy térköves parkoló, tehát ott semmi zöld sincsen. A kék terület az jórészt zöld, két kisebb épület van rajta. Abban teljesen egyetértek, hogy egyrészt nem szeretnénk irodaházat, nem tudjuk megoldani a közlekedését. Nem szeretnénk 120 lakásos társasházat oda. Viszont, ha például az az Önkormányzatnak az álláspontja, hogy egyszer el szeretnénk adni, akkor előtte megtehetjük, hogy úgy szabályozzuk be, hogy arra aztán semmit ne tudjanak építeni. Tehát azzal már tudunk előrefele gondolkodni. Fölmerült az iskola, illetve a TESZ a másik opció, ami abszolút működőképes lehet. Ezekhez gyakorlatilag nem kellene nekünk komolyabb, sem szabályozást, semmit módosítani, viszont ott van az a telek, ami egy iszonyat értékes helyen van, és zöld az egész. Tehát azzal, hogyha ezt mi megtartanánk és nem kell megvegyék, akkor azzal garantálni tudjuk, hogy ez úgy marad, ahogy van. Erre nem fognak fölépíteni semmit. Viszont a másik területen, a sárgán gyakorlatilag egy térköves parkoló helyére épül föl egy épület, ami így is, úgy is felépül, csak lehet, hogy vagy a zöldnek a helyére épül föl, maximum szélesebb, de nekem nem annyira magas. Én azt gondolom, hogy jobban járunk, hogyha a térköves parkoló helyére épül. Kisebb területen ugyanolyan magas, mint a meglévő szálloda, tehát gyakorlatilag a látványt nem rontja semmiben, viszont egy darab cserjét se kell kivágni érte és megmarad az értékes telke az Önkormányzatnak.

dr. Pintér György: Kitartóan azt gondolom, ha 2-3-5 ezer négyzetmétert megkapnak, azzal a zöld területű mutató marad a 40%-os, tehát bármi van, akkor a 60% zöld az megmarad.

Nagy Éva: Ilyen léptékű beruházásoknál, illetve rendezési tervmódosítás előtt telepítési tanulmánytervet kell behozni a Képviselő-testület elé, ami megalapozza a településrendezési szerződés megkötését. Ez után indulhat a rendezési terv módosítási eljárás. A Cordys Kft. készítettek egy ilyen előzetes tanulmányt, ami az épület megjelenése szempontjából még vázlatos. Építészetiileg még abszolút nem adja azt vissza, ami ott meg fog valósulni. 7,5 méter most a megengedett építménymagasság, és 15,5-re kérik a megemelést. Jelenleg sem 7,5 méter a meglévő épület épületmagassága, de az még egy korábbi szabályozás alapján épült fel. Az eredetire kérik visszaemelni, gyakorlatilag nem lehetne magasabb az új szárny, mint a főépület.

Fülöp Zoltán: Azt vettem föl az elején, hogy a januári előterjesztésben voltak bizonyos kívánalmak és most azt keresem hogyan lesz jobb a városnak, hogy ezt a kérdést megnyugtatóan és a város érdeke mentén le tudjuk zárni.

Góra Attila: Gyakorlatilag akkor veszünk a legkevesebbet, hogyha a beépíthetőség százalékarányát igenis megnöveljük.

Fülöp Zoltán: Én azt gondolom, hogy a legkedvezőbb variáció az az, hogy a beépíthetőségi százalékot megadjuk, ahogy kérik, viszont valami kompenzációt adjanak. Tehát egyrészt ugye mondjanak le a vételi jogról, másrészt azt tenném bele ebbe a listába, hogy annak a kék területnek a közmű hozzáférést biztosítsák.

Ujlaki Anikó: A közmű leválasztással kapcsolatban volt egy előzetes felmérés, olyan bruttó 10 millió forint lenne a teljes közművet leválasztani.

Fülöp Zoltán: Abban akkor egyetértünk, ha marad a telek vagy egy része az Önkormányzaté, akkor oda kérjük közműkiállást.

Vajda Viktória: Javaslom legyen egy határozati javaslat, hogy az Önkormányzat támogassa azt, hogy nyugdíjas otthon legyen ezen a területen. Nézzük meg mivel tudunk előre haladni, úgyis visszajön még hozzánk a testületi ülés előtt.

dr. Pintér György: Ennek adó vonzata is van és még nem láttunk erre vonatkozó előterjesztést.

Fülöp Zoltán: Ez a hozzájárulás az idősök otthonához benne van az előterjesztésben. „a Tulajdonos által tervezett időszotthon fejlesztéssel összefüggésben azzal a feltétellel járul hozzá” Ez egyértelműen benne van. A következő kérdés, az övezeti besorolásban ki melyik változatot támogatja?

Vajda Viktória: Én úgy látom három opciónk van. Vagy nem csinálunk semmit, megveszik, és a jelenlegi szabályozás szerint építik be. Vagy megvesznek x négyzetmétert, és a jelenlegin építik be. Vagy a jelenlegi sárga területen építkeznek és nem vesznek meg semmit. Ez a három van, ami között kell állást foglalni.

Fülöp Zoltán: Az egyes opciót ki támogatja, hogy nem csinálunk semmit?

A Bizottság 5 „tartózkodik”, egyhangú szavazattal nem támogatja a javaslatot.

Fülöp Zoltán: Kettes opció, hogy a telek egy része eladásra kerül. A funkcióváltást lehetővé tesszük, ugyanakkor az építési előírásokat nem változtatjuk és a közműkiállást kérjük.

A Bizottság 2 „igen” és 3 „tartózkodik” szavazattal nem támogatja a javaslatot.

Fülöp Zoltán: Harmadik, hogy területátadás nélkül lehetővé téve a beépítést ki támogatja?

A Bizottság 4 „igen” és 1 „tartózkodik” szavazattal nem támogatja a javaslatot.

Fülöp Zoltán elnök felkéri Nagy Éva irodavezetőt, hogy a januári előterjesztést a következő ülésre az elhangzott iránymutatások alapján két opcióval dolgozza ki és az ülést bezárja.


Fülöp Zoltán
elnök




Vajda Viktória
alelnök

*2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól
60. § * A bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kizárásról a bizottság dönt, továbbá a jegyzőkönyvet a bizottság elnöke és egy tagja írja alá.*