

ELŐLAP
(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

Előterjesztés címe:	Javaslat játszótér helyszínére II. forduló		
Az előterjesztés tartalma:	Játszótér új helyszínének kijelölése.		
Előterjesztő neve:	Szilágyi László alpolgármester		
Az előterjesztést készítette:	Nagy Éva főépítési irodavezető	Giczy Zsuzsanna főkertész	
	Aba Lehel főépítész	Vírok-Ujlaki Anikó beruházási ov	
Az előterjesztés beadásának dátuma:	2023.03.23.		
Sürgősség indoka:	Játszótér új helyszínének kijelölése sürgető a tervezés és a gyártás miatt.		
Ülés fajtája:	Nyílt ülésen tárgyalandó: x	Zárt ülésen tárgyalandó:	Zárt ülésen tárgyalható: <input type="checkbox"/>
Zárt ülés elrendelésére vonatkozó jogszabályi hely:	Kbt.		
Döntés fajtája:	Rendelet: <input type="checkbox"/>	Határozat: Normatív: <input type="checkbox"/> Hatósági: <input type="checkbox"/> Egyéb: <input checked="" type="checkbox"/>	
Döntéshozatalhoz szükséges többség:	Egyszerű: <input checked="" type="checkbox"/>	Minősített: <input type="checkbox"/>	
Név szerinti szavazást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	
Titkos szavazást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	
A határozat végrehajtásáért felelős személy megnevezése:	polgármester, jegyző		
A végrehajtási határidő megjelölése (reális időpont):	azonnal		
Szerepelt-e korábbi napirenden:	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Előzmény mellékletként csatolva: <input type="checkbox"/>	Az előző döntés száma: 2023. 03. 20. Kt ülés
Pénzügyi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése:	
Jogi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: Véleményező jogász:	
Tárgyalja:	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság <input type="checkbox"/> Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi, Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/> Képviselő-testület <input checked="" type="checkbox"/>		
Tanácsnoki vélemény:	<i>Városüzemeltetési tanácsnok</i>	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>	
	<i>Sportügyi tanácsnok</i>	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>	
A napirend tárgyalásához tanácskozási joggal meghívandók:			
Jegyzői ellenjegyzés:	Átdolgozandó, tárgyalásra nem alkalmas: <input type="checkbox"/> Megjegyzés: jegyző		
	Képviselő-testületi és/vagy bizottsági tárgyalásra alkalmas: <input checked="" type="checkbox"/>		

* jegyzőkönyvvezető tölti ki

Göd Város Önkormányzata

ELŐTERJESZTÉS
Göd Város Önkormányzatának
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága,
Pénzügyi, Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottsága, valamint
Képviselő-testülete
2023. márciusi rendes ülésére

Tárgy: Javaslat játszótér helyszínére II. forduló

Tisztelt Bizottságok! Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 278/2022. (X. 27.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy az 1934/1 helyrajzi szám alatt (természetben: 2131 Göd, Marignane tér) terület tulajdonosaként hozzájárul ahhoz, hogy az ezen ingatlanon felépített játszótér felújításra kerüljön a Samsung SDI Magyarország Zrt. által, de azzal a kitételrel, hogy az Önkormányzat a megvalósításhoz önerőt, forrást nem biztosít.

Felhatalmazta a polgármestert a határozatban foglaltak szerinti jognyilatkozat aláírására.

Időközben megállapításra került, hogy a fenti határozatban szereplő játszótér helyszíne a Göd 25 TI erdőtervi jelű területen található, ami nem került kivételre az erdőművelés alól. Egyeztetünk az ügyben a Pilisi Parkerdő Zrt.-vel a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztályával (a továbbiakban: erdészeti hatóság) a tervezett játszótér felújítását megelőzően készített tervdokumentáció és látványterv megküldése mellett. Az egyeztetéseket követően arra a megállapításra jutottunk, hogy ebben az esetben erdő termelésből történő kivonását kell kérelemben kezdeményezni az erdészeti hatóságnál, a meglévő játszótér felújításaként nem fogja elfogadni az erdészeti hatóság. A 2009. évi XXXVII. törvény (erdőtörvény, továbbiakban: Evt.) 77.§ - 83/A.§-ai az irányadóak. Az erdő igénybevételi kérelmet a munkák megkezdése előtt kell benyújtani az erdészeti hatóságnak, annak jóváhagyása nélkül a munkákat nem lehet megkezdeni.

Fentieket figyelembe véve javasoltuk, hogy a tervezett játszótérnek új helyszínt jelöljön ki a T. Képviselő-testület.

A Faberland Kft. tervezőivel, Jegyző Úrral, a Főépítési Iroda és a Beruházási Osztály munkatársaival bejártuk a lehetséges helyszíneket. A tervezett játszótér mérete: kb. 1200 m².

A lehetséges helyszínek közül – a településrendezési-, településképi-, tájvédelmi- és infrastrukturális szempontokat figyelembe véve - a strand északi részén lévő terület kijelölését javasoltuk a 2023. március 20-i Kt. ülésre készített előterjesztésben.

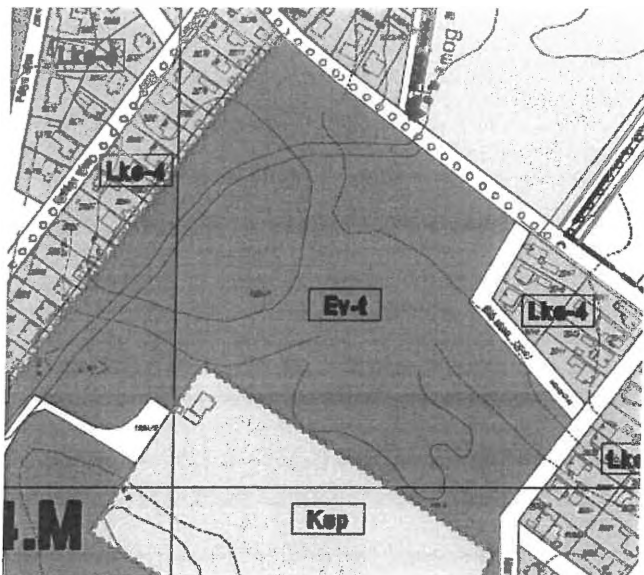
A testületi ülésen a Képviselők az alábbiak szerint szavaztak az ülésen felmerült egyéb helyszínekről:

- A Golf pálya déli része (Rómaiak útja - Összekötő út) Négy igen, egy nem, kettő tartózkodás.
- Strand északi része - a Termálfürdő és a strand előtt, az Orgonaház közötti terület. Négy igen, kettő nem, egy tartózkodás.
- Strand - a Pulykaház utcai rész. Három igen, kettő nem, kettő tartózkodás.

A lehetséges - hivatal által korábban vizsgált - helyszínek bemutatása:

A) Marignane tér (védett erdőterület) 1934/1 hrsz.

Szabályozási terv részlet:



HÉSZ előírások:

„113. § (1) Az Ev Erdőterületek véderdő övezetben csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. - létesíthetők, az övezetben épület nem létesíthető.

114. § (1) Az Ev-t Védett erdőterületek övezetben csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. - és a természetvédelemhez szükséges építmények létesíthetők.

(2) Az övezet erdőterületeinek területét a természetszerű társulásnak megfelelő faállománnyal kell fenntartani, fennmaradó részüket gyepes és cserjés felületként lehet kezelni.

(3) Új növényzet telepítésénél kizárólag állománytípusnak megfelelő őshonos fajok használhatók. Az övezetben ültetvény, kert, szántó, vadföld, valamint új kivett művelési ágú terület nem alakítható ki.”

Jelenleg folyamatban van a HÉSZ módosítási eljárása.

Ezen felül a terület GÖD 25 TI jellel ellátott terület az Evt. törvény hatálya alá tartozó területnek minősül. A létesítendő játszótér értelmezések szerint erdei közjóléti létesítménynek minősül. Az Evt. Törvény 15. §-a szerint:

„(4) Az engedélyköteles erdészeti létesítmények, valamint az erdei legeltetés céljából létesített villanypásztor kivételével, az erdészeti létesítmény létesítését, bővítését, korszerűsítését, megszüntetését vagy rendeltetésének megváltoztatását annak megkezdése előtt legkésőbb 21 nappal előzetesen be kell jelenteni az erdészeti hatóság részére.

(7) Az erdőgazdálkodó az erdészeti létesítmény (4) vagy (5) bekezdés szerinti létesítését, bővítését, korszerűsítését, valamint rendeltetése megváltoztatását annak megvalósulásától számított 30 napon belül az erdészeti hatóság részére bejelenti.”

Továbbá az Evt. Törvényhez szorosan kapcsolódó 61/2017. (XII.21.) FM rendelet szerint:

„4. § (1) Az Evt. 15. § (4) bekezdés szerint bejelentés köteles erdei közjóléti létesítményt létesíteni, bővíteni, korszerűsíteni, illetve megszüntetni az erdőgazdálkodó előzetes hozzájárulásával lehet.

7. § (1) Az erdei közjóléti berendezések és létesítmények jegyzékét a 4. melléklet tartalmazza. Az erdei közjóléti berendezéseket és létesítményeket a 4. melléklet szerinti szakmai-műszaki meghatározások figyelembevételével kell megvalósítani.”

Összegzés:

Főépítési Iroda:

A jelenleg hatályos HÉSZ előírásoknak nem felel meg új játszótér elhelyezése.

A HÉSZ módosítási eljárása jelenleg folyamatban van, várható hatálybalépése 2023. nyara.

A tervezett módosítás szövege:

„113. § (1) a) Az Ev Erdőterületek véderő övezetében csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. – létesíthetők, továbbá pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.) valamint a terület fenntartásához szükséges épület elhelyezhető. Az övezetben egyéb funkciójú épület nem létesíthető.”

Vagyongazdálkodás:

A Marignane tér (védett erdőterület) 1934/1 hrsz alatti ingatlan esetén a szükséges eljárások (vázrajz készítése, a telekalakítási eljárás, az erdészet átminősítése és a változások ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése) az eddigi tapasztalatok alapján kb. 1-1,5 év. Az eljárás költségéhez ajánlatot szükséges bekérni földmérőtől, az eljárási díjak kb. 100-120.000 Ft körüliek. A telekalakításhoz szükséges a HÉSZ (Ev övezet) újabb módosítása, csak annak elfogadása és hatályba lépése után indulhat meg.

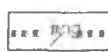
Főkertész:

Az erdő kezelését és infrastruktúrájának használatát (erdészeti utak és nyomok) a tisztás erdőművelésből való kivonása után is biztosítani kell.

Beruházási Osztály:

Megközelítés aszfaltozott útról biztosított, parkolás kialakítható (részben jelenleg is biztosított).

Ksr	SZ	K	-	-	10	0,1	-	90	4,6
-----	----	---	---	---	----	-----	---	----	-----

 ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT -
MAGTERULET HATÁRA/TERULETE

11. § (1)* A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek - a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint, a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával végezhető. Természetvédelmi területeken kizárólag a kezelési terv előírásai alapján lehet bármilyen tevékenységet folytatni.

 ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI
TERÜLET HATÁRA/TERULETE

 HELYI JELENTŐSÉGŰ
TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET

93. § (1) A Ksp Különleges sportpályák területe építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, egészségügyi-, oktatási és oktatást segítő létesítmény). Lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető, maximum 1 db szolgálati lakás.

...
(4) Az építési övezet területe a gyalogos közforgalom előtt nem zárható el.

(5) A Ksp-2 építési övezetben az előkert minimális mérete 3 m, az oldalkert minimális mérete 1,5 m.

Az építési övezet		Az építési telek						Az épület	
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 %	megengedett legnagyobb/- legkisebb épületmagassága
			Szélessége (m)	Mélysége (m)					
Ksp-2	SZ	5000	-	-	30	0,3	-	60	9,0

Összegzés:

Főépítési Iroda:

Ksr övezetben telepítési tanulmányterv készítendő. Az övezeti előírások szerint Ksp és Ksr övezetben játszótér elhelyezhető. Az elhelyezés a védett lehatárolással érintett területeken a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával végezhető. Természetvédelmi területeken kizárólag a kezelési terv előírásai alapján lehet bármilyen tevékenységet folytatni. Ksr építési övezetben az országos jelentőségű védett természeti területek lehatárolt területétől 10 m-es távolságban építmény, illetve burkolt felület nem helyezhető el.

B-hez: A szabadtéri edzőpark mellett, az Összekötő út mentén a játszótér elhelyezhető, az esetleges értékes növényzet és domborzati viszonyok figyelembevételével.

C-hez: A terület dél felőli részén a játszótér helyet kaphat, azonban a megközelítés és parkolás kérdése vizsgálandó.

Főkertész:

A „B” jelű terület (6603) északi oldalán a telek ex lege védett területtel határos. A védett terület állandó vízborítású árok, mellette a termálstrand kifolyó vize által táplált tó található. Emiatt a telek északi része vizenyős. A természetvédelmi kezelési terv készítésekor történt élőhely-felmérés védett kékperjés rétet térképezett fel, mely

jelentős szerepet tölt be a fajok védelmében és a biodiverzitás megőrzésében, természetvédelmi értéke kiemelkedő. A kondipark mellett, illetve az egészségház épületétől nyugatra a játszótér az egészségház telkének (6603) határain belül nem fér el. A telek déli oldalán a terepviszonyok és a meglévő őshonos faállomány szintén nem teszi lehetővé a játszótér ésszerű elhelyezését. Fentiek miatt a 6603 telken játszótér létesítése nem javasolt.

A HÉSZ alapján magterületen a természetvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges építési tevékenység esetén.

A „C” jelű területre a golfpálya egészét érintő intézkedési terv készült, melynek ajánlásai alapján természetes anyaghasználatú játszóeszközök, vízáteresztő burkolat és komoly közlekedési és közmű-infrastruktúrát nem igénylő fejlesztés képzelhető el. Az egykori golfpálya területén gépjármű-forgalomra alkalmas területek, így parkolók kialakítása az intézkedési terv alapján nem javasolt. A tervezett játszótér anyaghasználatában, burkolt felületeiben ennek a kritériumnak nem felel meg. A játszótér méreteiből kifolyólag nagy tömegek vonzását vetíti előre, mely nagyarányú parkolófejlesztés igényét is magával hozza. A várható környezeti terhelés miatt a játszótér telepítése nem javasolt.

Beruházási Osztály:

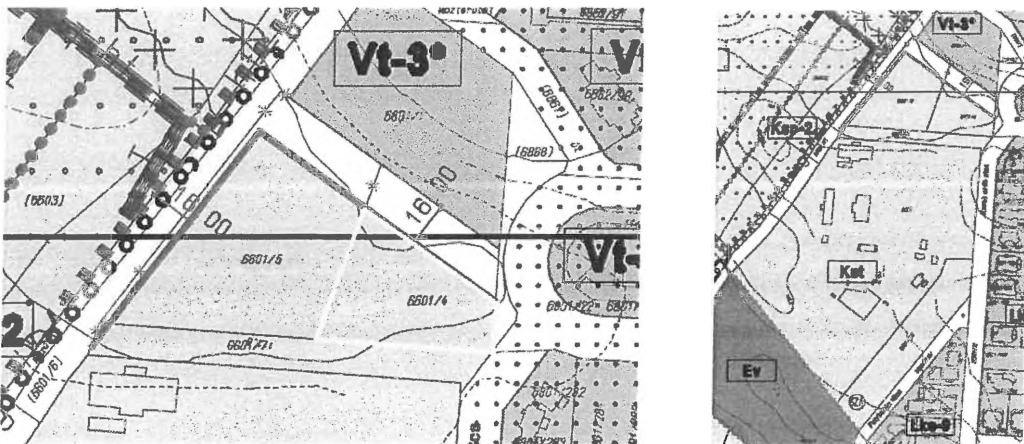
B) Golf pálya - egészségház mellett - 6303 hrsz: Megközelítés aszfaltozott útról biztosított, parkolás kialakítható (részben jelenleg is biztosított).

C) Golf pálya déli része – 6612/2 hrsz: Megközelítés részben aszfaltozott, részben földúton keresztül biztosított, parkolás kialakítható.

D) Strand északi része – 6602/1 hrsz

Az összes körülményt mérlegelve korábbi javaslatunk a 6602/1 helyrajzi szám alatt (természetben:2132 Göd, Termál fürdő körút-Kerekerdő u.) terület északi részére esett.

Szabályozási terv részletek:



Ez a terület a szabályozási terven még külön hrsz-en található a 6601/4 hrsz. alatt, de az azóta történt telekösszevonás következtében beolvadt a strand területébe, valamint az útszabályozást is kialakították. Tehát most 6602/1 hrsz alatt szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

A Helyi Építési Szabályzat szerint az ingatlan Kst „különleges strand terület” övezetbe sorolt, melyről a HÉSZ az alábbiak szerint rendelkezik:

HÉSZ „91. § (1) A Kst Különleges strand terület építési övezetben sportolási és egészségügyi célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület,

kereskedelmi célú épületek).

(2) Az építési övezet területén az előkert nagysága minimum 5 méter, az oldalkert minimum 3 méter. Az előkertben vendéglátó funkcióhoz kapcsolódó terasz elhelyezhető.

(3) * Az építési övezet telkén a telekhatár mentén minimum 2,5 m széles intenzív zöldsávot kell kialakítani.”

A HÉSZ alapján előírt 5 m-es előkert, valamint 3 m-es oldalkert betartása nem szükséges, tekintettel arra, hogy a játszótér nem minősül épületnek és építése nem építési engedély köteles tevékenység. (A 312/2012. Korm.rendelet 1. melléklete alapján Építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek:

„13. Park, játszótér; sportpálya megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozáttal - rendelkező műtárgvainak építése, egyéb építési tevékenység végzése.”)

A 2,5 m-es zöldsáv telepítése azonban szükséges árnyékolás céljából és településképi szempontból is.

Összegzés:

Főépítési Iroda:

A területen a játszótér településképi szempontból és a szabályozás alapján elhelyezhető. A HÉSZ alapján előírt 5 m-es előkert, valamint 3 m-es oldalkert betartása nem szükséges, tekintettel arra, hogy a játszótér nem minősül épületnek és építése nem építési engedély köteles tevékenység. A 2,5 m-es zöldsáv telepítése azonban árnyékolás céljából és településképi szempontból is szükséges. Tekintettel arra, hogy a strand fejlesztési, bővítési területéről van szó, a játszótér elhelyezése a strand fejlesztési tervébe integráltan, azt figyelembe véve javasolható.

Főkertész:

A jelenleg ide gyűjtött csapadékvíz elvezetésének megoldása mellett a terület alkalmas játszótér létesítésére. A terület faállománya nem akadályozza a játszótér elhelyezését.

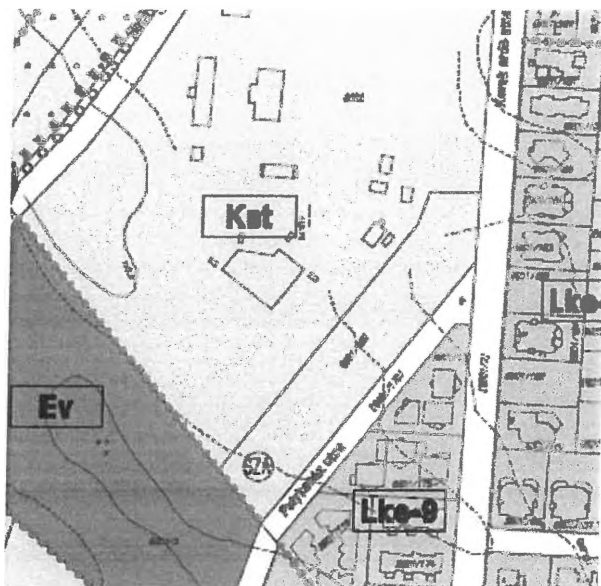
Beruházási Osztály:

Az érintett ingatlanrész jelenleg vízgyűjtő terület, több környező utca csapadékvizét gyűjti és szikkasztja. Amennyiben ez a terület kerül kijelölésre a játszótér helyszínének, abban az esetben szükséges az itt gyülekező vizek elvezetését biztosítani és részben feltölteni a területet.

Megközelítés aszfalozott útról biztosított, parkolás kialakítható (részben jelenleg is biztosított).

E) Strand terület - Pulykaház u. – 6602/1 hrsz

Szabályozási terv részlet:



Ez a terület a szabályozási terven még külön hrsz-en található a 6801/169 hrsz. alatt, de az azóta történt telekösszevonás következtében beolvadt a strand területébe. Jelenleg 6602/1 hrsz. alatt szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

A HÉSZ előírások megegyeznek a D) pontban idézett előírásokkal.

Összegzés:

Főépítési Iroda:

A területen a játszótér településképi szempontból és a szabályozás alapján elhelyezhető. A HÉSZ alapján előírt 5 m-es előkert, valamint 3 m-es oldalkert betartása nem szükséges, tekintettel arra, hogy a játszótér nem minősül épületnek és építése nem építési engedély köteles tevékenység. A 2,5 m-es zöldsáv telepítése azonban árnyékolás céljából és településképi szempontból is szükséges. Tekintettel arra, hogy a strand fejlesztési, bővítési területéről van szó, a játszótér elhelyezése a strand fejlesztési tervébe integráltnak, azt figyelembe véve javasolható.

Főkertész:

A terület alkalmas játszótér létesítésére, megközelítés, parkolás és közművek szempontjából is megfelelő helyszín. A területen a játszótér elhelyezését befolyásoló faállomány nem található.

Beruházási Osztály:

Megközelítés aszfaltozott útról biztosított, parkolás kialakítható (részben jelenleg is biztosított).

Fentiek alapján kérem, az előterjesztés megtárgyalását és az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

Határozati javaslat I.

.../2023. (III...) Ök. határozata

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- A) A 1934/1 hrsz. (Marignane tér) alatti
- B) Golf pálya északi részén a 6303 hrsz. alatti
- C) Golf pálya déli részén a 6612/2 hrsz. alatti
- D) Strand fejlesztési területének északi részén a 6602/1 hrsz. alatti
- E) Strand fejlesztési területének Pulykaház utca felőli részén a 6602/1 helyrajzi szám alatti

terület tulajdonosaként hozzájárul ahhoz, hogy ezen az ingatlanon új játszótér épüljön a Samsung SDI Magyarország Zrt. által, de azzal a kitételrel, hogy az Önkormányzat a megvalósításhoz önerőt, forrást nem biztosít, valamint a játszótérnek minden vonatkozó hatályos szabványnak és jogszabálynak meg kell felelnie.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármesteri hatáskört gyakorló polgármestert a határozatban foglaltak szerinti jognyilatkozat aláírására.

Felelős: alpolgármester
Hivatali felelős: jegyző
Határidő: azonnal

Határozati javaslat II.

.../2023. (III...) Ök. határozata

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 278/2022. (X. 27.) Kt. határozatát visszavonja.

Felelős: alpolgármester
Hivatali felelős: jegyző
Határidő: azonnal

Göd, 2023. március 23.

Tisztelettel:



Szilágyi László
alpolgármester