

ELŐTERJESZTÉS

Göd Város Önkormányzat Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának és Pénzügyi, Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottságának 2011. áprilisi ülésére

Tisztelt Bizottság!

A VKB 2010. októberi határozatának megfelelően megkezdődött a HÉSZ és a szabályozási terv módosításának véleményeztetési eljárása.

5/2010. (XI.03.) sz. VKB határozat

Göd Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a HÉSZ módosításának és a -
2-sz főút – városhatár - Pozsonyi utca –Ilka köz - Szabályozási Tervének - véleményeztetési eljárásának megkezdését.

Felelős: polgármester, főépítész

Határidő: azonnal

A véleményeztetési eljárás a szakhatóságok átszervezése miatt húzódott el, de mára a második kör is lezárult.

A 2011. március 16-i egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét mellékelem.

Az 1997 évi LXXVIII. Tv (ÉTV) 9. § az alábbiakat tartalmazza:

(6) A véleményezési eljárás befejezése után a településrendezési eszközöket az elfogadásuk előtt - a (3)-(4) bekezdés alapján beérkezett, de el nem fogadott véleményekkel és azok indokolásával együtt - a polgármesternek (főpolgármesternek) legalább egy hónapra a helyben szokásos módon közzé kell tennie azzal, hogy az érintettek a közzététel ideje alatt azokkal kapcsolatban észrevételt tehetnek, továbbá meg kell küldenie szakmai véleményezés céljából:

.....
b) egyéb szabályzatot és terveket az állami főépítésznek.

Határozati javaslat

Göd Város Önkormányzatának

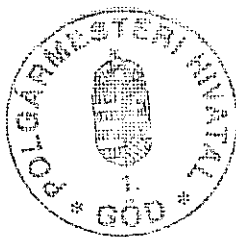
Bizottsága felkéri a polgármestert,

hogy kezdje meg a HÉSZ módosításának és a „2-sz főút – városhatár - Pozsonyi utca –Ilka köz szabályozási terve” ÉTV 9. § (6) szerinti véleményeztetési eljárását.

Felelős: polgármester, főépítész

Határidő: azonnal

Göd, 2011-04-05.




Tarjányi Judit
Főépítész

Mellékletek: 2010. októberi előterjesztés (előzmény)
Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve
HÉSZ módosító rendelet-tervezet
Szabályozási terv

ELŐTERJESZTÉS
Göd Város Önkormányzat Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának
2010. októberi ülésére

Tisztelt Bizottság !

Göd Város a Településszerkezeti Tervét 2004. júniusában fogadta el. A területtel kapcsolatban 2005-ben az alábbi határozatok születtek:

40/2005. (IV. 28.) sz. Ök. határozat

Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete

A gödi 3826 hrsz-ú, 3110 m² alapterületű ingatlanból autómosó építése céljára az Ilka köztől északi irányba 60 méter hosszú és keleti irányba 20 méter széles területet a Pozsonyi utcai ingatlanok kerítésvonalától számítottan összesen 1200 m² terület értékesítéséhez hozzájárul 12.000 Ft/m² áron.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlan művelési ága jelenleg közterület, ezért az értékesítendő területet beépítetlen területtől minősíti át.

Felkéri a Hivatalt, hogy az ingatlan megosztását végeztesse el és jegyeztesse be a Földhivatali nyilvántartásba.

Felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Sándor István

41/2005. (IV. 28.) sz. Ök. határozat

Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete

A 3826 hrsz-ú területet a Településszerkezeti Tervben a jelenlegi lakóövezeti besorolásból kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolja át. Felkéri a Hivatalt, hogy a szükséges szakhatósági eljárást folytassa le és az átminősítést a szerkezeti tervben vezettesse át.

Határidő: azonnal

Felelős: Sándor István

60/2005. (VI. 23.)sz. Ök. határozat

Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete

A 3826 hrsz-ú, 3110 m² területre érkezett vételi szándék miatt a 40/2005. (IV. 28.) sz. határozatában foglaltakat az alábbiak szerint módosítja:

A 3826 hrsz-ú 3110 m² alapterületű, közterület besorolása beépítetlen területre módosul, a vagyonkataszterben a forgalomképtelen ingatlanok közül a forgalomképes ingatlanok közé sorolódik.

A terület 12.000 Ft/m² bruttó kiindulási áron értékesíthető licit útján.

Felkéri a Hivatal Jogását a szerződés elkészítésére. Felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Sándor István

A terület eladása megtörtént, a vételárát a vevő megfizette. A településszerkezeti terv módosítására azonban nem történtek lépések. A változást a Földhivatal nem jegyezte be, az ügy itt elakadt.

Településszerkezeti tervet csak településszerkezeti tervvel lehet módosítani, határozattal, vagy rendelettel nem, és a településszerkezeti terv módosításakor újra kell a véleményeztetési eljárást kezdeni. 2008-ban módosult a TSZT, azonban a rendezési tervek az alaptérképre készülhetnek és az alaptérképen ez a terület közterület megnevezéssel szerepel a mai napig. A TSZT véleményezési eljárásakor a területtel kapcsolatos, kifogás vagy javaslat nem érkezett. Arra, hogy a terület már magántulajdonban van, illetve, a másik szemszögből, hogy az átvezetéssel probléma van, csak a HÉSZ elfogadása után derült fény.

Jelen körülmények között a probléma elkerülésére a legegyszerűbb megoldásnak a HÉSZ elfogadása tűnik.

A jelen változat az első, a módosításoknak még át kell egy, esni úgynevezett kétkörös véleményeztetési eljáráson, és egy végző, 60 napos elfogadási procedúrán.

A HÉSZ és a SZT tervezet megtekinthető a http://www.god.hu/onkormanyzat/tervezet/?doc4_id=26 címen

Határozati javaslat

Göd Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a HÉSZ módosításának és a 2-sz főút – városhatár - Pozsonyi utca –Ilka köz szabályozási terve véleményeztetési eljárásának megkezdését.

Felelős: polgármester, főépítész

Határidő: azonnal

Göd, 2010-10.25..


Tarjányi Judit
főépítész

Emlékeztető

Göd Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Tanácstermében tartott
2011. március 16-ai egyeztető tárgyalásról

Jelenlevők: Szabadi Imre tervező, Bertáné Tarjányi Judit főépítész, Kovacsik Tamás a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke, Sápi Katalin az építéshatóság képviselője és Cseh Károly a terület tulajdonosa.

Tárgy: HÉSZ módosítás, 2 sz. főút, városhatár, Pozsonyi utca, Ilka utca által határolt terület szabályozási terve

Tárgyalás:

Az építéshatóság észrevételei:

Sápi Katalin: A TSZT-ben szereplő kerékpárúttal kapcsolatban nem járható út, hogy a tulajdonos hozzájárul a területén történő áthaladáshoz. A kerékpárutat ki kell szabályozni, hogy pályázat esetén könnyebben meg lehessen osztani a telket és a kisajátítás is könnyebb lesz.

Tarjányi Judit: 3 m széles a kerékpárút szabályozási szélessége, ezért ezen a részen, a terület északi részén az oldalkert 6 m legyen, így a TSZT-vel való összhang biztosítható.

Cseh Károly: A kerékpárút megépítésére 3 m szélességre vásárlási jogot biztosít.

A megjelentek egyetértének a 6 m széles oldalkerttel. Megállapítják, hogy a TSZT-vel való összhang biztosított.

Sápi Katalin: A közművek építését, bővítését, áthelyezését egyértelműen le kell szabályozni, hogy kinek a feladata.

Tarjányi Judit: A HÉSZ általános részében a kérdés szabályozott.

Sápi Katalin : Az önkormányzat vállalhatja ezt a feladatot.

Kovacsik Tamás: Az Önkormányzat nem vállalja a közművesítést.

Tarjányi Judit: Javasolom, hogy a HÉSZ 69. § (4) bekezdésébe kerüljön bele, kiegészítésképpen: bármilyen közmű bővítése, áthelyezése a beruházó feladata (új beépítés esetén).

A megjelentek a 69. § módosításával egyetértének.

Sápi Katalin: az előkert mélységét (3m) kevésnek tartom.

Szabadi Imre: Az előkertet a Szabályozási Terv megállapíthatja. A hátsókert nem csökkenthető, az ott található 20 kV-os távvezeték miatt. Ezeket a hátsó területeket ki lehet használni. A telekszélesség keskeny, szempont, hogy egy normális épületet lehessen rá építeni. Javasolja, hogy maradjon az eredeti változat.

Kovacsik Tamás: Ez városi érdek is.

A megjelentek az előkertre vonatkozó tervezői választ elfogadják.

Sápi Katalin: Kertvárosias lakóövezetben az OTÉK 25. §-a szerint a zöldfelület legkisebb mértéke 50% lehet, a 20% ellentétes az OTÉK-kal.

Szabadi Imre: Lke-3 lakóövezetben a zöldfelület legkisebb mértéke valóban 50%. Megoldás lehet, hogy beton helyett gyephézagos burkolót használnak, illetve többszintes növényssávot telepítenek, a zöldfelület előírt legkisebb méretét javítom.

A megjelentek a zöldfelület javításával egyetértenek.

Sápi Katalin: Ha jelöljük az építési helyet, és telekosztás lesz, nem biztos, hogy a beruházó az építési helyen belül helyezné el az épületet.

Tarjányi Judit, Szabadi Imre: Javasoljuk az építési hely ábrázolásának a törlését.

Cseh Károly: Kéri, hogy felesleges szabályozás ne történjen.

A megjelentek az építési hely törlésével egyetértenek.

Tarjányi Judit: Javasolom, a parkolókat ne tárgyaljuk, a konkrét funkció ismerete nélkül, az építési engedélyezési eljárás során a parkolókra vonatkozó előírások betartását a hatóság ellenőrzi.

A megjelentek egyetértenek abban, hogy a parkolók kérdését a HÉSZ ne szabályozza.

Sápi Katalin: Az építéshatóság ne dönthessen az építménymagasság megemeléséről, az építészeti érték miatt.

Tarjányi Judit: Javasolom, hogy az építménymagasság felső határa legyen 5,5 m.

Sápi Kati: Javasolom, hogy csak 5,0 m.

Megegyezés szerint az építménymagasság felső határa 5,5 m lett. A 3.§ (1) bekezdés utolsó mondata törlésre kerül.

Tarjányi Judit: A rendeltetési egységek – a lakásszámot az OTÉK maximálja.

Sápi Katalin: Javasolom a 4 m²-es tároló kialakítását lakásonként.

Tarjányi Judit: Javasolom, hogy kerüljön bele a rendeletmódosítás szövegébe, hogy az övezetben nem szabályozott kérdésekre vonatkoznak a HÉSZ általános előírásai.

A jelenlévők a javaslattal egyetértenek.

Tarjányi Judit: A szintterületi mutató szabályozása valamennyi övezet előírásai között szerepel, azonban definíció nélkül ez jogilag kifogásolható, javasolom a definíció pótlását.

Tarjányi Judit: Göd Város Helyi Építési Szabályzatából töröljük a 90. § (3) bekezdését, ami így szól „Az övezetbe tartozó területeken új épület nem helyezhető el, művelési águk és természeti állapotuk ökológiailag kedvezőtlenebb irányba nem változtatható”

A törlés indoka, hogy a kérdést magasabb rendű jogszabály szabályozza.

A jelenlévők a szintterületi mutató definiálásával, illetve a 90 §. (3) bekezdésének törlésével egyetértenek.

Válaszok az írásban benyújtott észrevételekre:

Állami Főépítész

A jelenlevők az alábbiakban állapodnak meg.

- Az elvi építési engedély kötelezettség törlendő.
- Az üdülő funkció törlendő.
- 21/a § (4) törlendő
- A SZT módosul a tervezési területre, az egész városra vonatkozó HÉSZ módosul, az előzetes véleménykérés is ennek megfelelően történt.
- A módosítások a TSZT-vel összhangban vannak.

Az egyéb észrevételeit a jelenlevők elfogadják, a részleteket a tervező egyezteti az állami főépítési irodával.

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság:

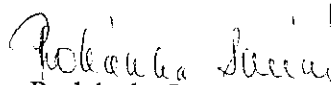
A hírközlési kábel az előkertbe áthelyezendő. (3 m)

Tarjányi Judit: Mivel több észrevétel nem érkezett, megköszönöm a megjelenést.

K.m.f.


Bertáné Tarjányi Judit
főépítész




Prohászka Imréné
Jkv.

Göd Város Önkormányzata képviselő-testületének
.../2011 (...sz.) önkormányzati rendelete
a város helyi építési szabályzatáról szóló
46/2008.(IX.25.) önk. rendelet módosításáról.

Göd Város Önkormányzat képviselő-testülete az 1990. évi LXV törvény 16.§ (1) bekezdésében biztosított jogkörében, az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c) pont alapján megalkotja a város helyi építési szabályzatáról szóló 46/2008.(IX.25.) önk. rendelet módosítását és elrendeli azok kötelező alkalmazását.

1. §

A HÉSZ 1.§ (2) pontja kiegészül az alábbi **c)** ponttal:

(2) A HÉSZ az alábbiakban felsorolt mellékletekkel együtt alkalmazandó:

a) 1. sz. melléklet: SZT-1: Belterületi szabályozási tervlap (M=1:4.000),

b) 2. sz. melléklet: SZT-2: Külterületi övezeti tervlap (M=1:8.000).

c) 3. sz. melléklet: SZT-3 Szabályozási tervlap 2 sz. főút - városhatár – Pozsonyi utca – Ilka köz utcák által határolt területről (M1:1000)

2. §

A HÉSZ 14.§ kiegészül az alábbi (10) ponttal:

(10) Az egyes építési telkekre vonatkozó **szintterületi mutató** meghatározása a következő: **a telken lévő összes bruttó építményszint terület és a telekterület hányadosa.**

A szintterületi mutató számítása:

a) A szintterületi mutató számításánál az épület bruttó szintterületéből figyelmen kívül hagyható:

aa) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területei,

ab) az első pincszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségei közül lakásonként legfeljebb 15 m²,

ac) lakáshoz tartozó személygépjármű-tároló területe az OTÉK, illetőleg a helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig, férőhelyenként legfeljebb 30 m²,

ad) az ac) pont szerinti mértéket meghaladó, lakóépületben elhelyezett személygépjármű-tárolók esetében férőhelyenként legfeljebb 15 m².

b) Az a) bekezdés aa)-ad) pontjai alatti területek használati mód változása csak akkor lehetséges, ha a szintterületi mutató a változást követően sem lépi túl az övezetben megengedett mértéket.

c) Önálló telekkel rendelkező, közcélú parkolóház létesítése esetén az övezetre előírt szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.

3. §

A HÉSZ 15.§ (4) pont utolsó mondata **törölve:**

(4) Az előkert mélysége minimum 6 m, kivéve azokat a területeket, ahol a meglevő egységes beépítési vonal ettől az értéktől eltér. ~~A hátsókert mérete az Lke-2 övezetben 4 méter lehet.~~

4. §

A HÉSZ 20.§ kiegészül a következő, 4. ponttal:

(4) A hátsókert mérete az övezetben 4 méter lehet.

5. §

A HÉSZ kiegészül a következő paragrafussal:

21/a §

(1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Lke-3 városkapu
Beépítési mód	szabadon álló
Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	1000
Minimális telekszélesség (m)	16
Minimális telekmélység (m)	kialakult
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	0,6
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb/legkisebb építménymagasság (m)	5,5/3,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

(2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(3) Az övezetben létesülő új lakások hasznos alapterülete minimum 50 m².

(5) Az övezetben a Pesti út felé az előkert mérete 3 m, az előkert méretébe 3m szabad magasság fölött, legfeljebb 1,5 m kiállással, épületrész benyúlhat. A hátsókert mérete 6 méter.

(6) Az övezet északi, városhatár melletti telekhatára mellett 3 méter széles közcélra átengedett területsáv – kerékpárút- alakítandó ki. Az oldalkert mérete itt 6 méter.

(7) Egyéb, itt nem szabályozott kérdésekben a HÉSZ általános előírásai az érvényesek.

6.§

A HÉSZ 19.§ (2) pontja kiegészül **az alábbiakkal**:

(2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- egy rendeltetési egységből álló lakóépület.
- egy rendeltetési egységből álló üdülőépület.
- legfeljebb egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó egység, a kiszolgáló létesítményekkel együtt max. 50 m² bruttó alapterületig.
- ha a telek mérete meghaladja az 1200 m²-t akkor egy épületben két lakás építhető

7.§

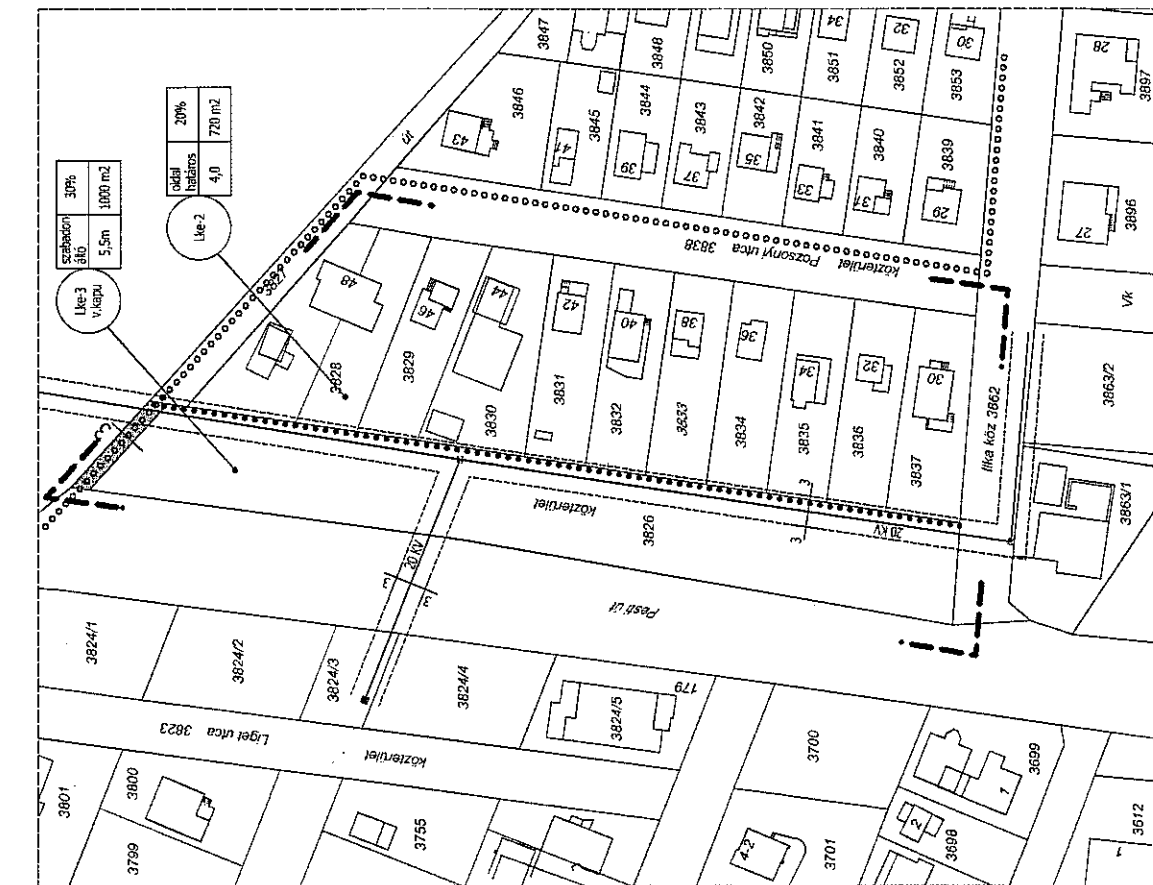
A HÉSZ 69.§ (4) bekezdése **módosul** az alábbiak szerint:

(4) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén új épület, építmény csak akkor építhető, funkcióváltás csak akkor lehetséges, ha a teljes közműellátás biztosított. Új beépítésre szánt területek beépítése esetén a közművesítés, **bármilyen közmű bővítése, vagy áthelyezése** a beruházó feladata.

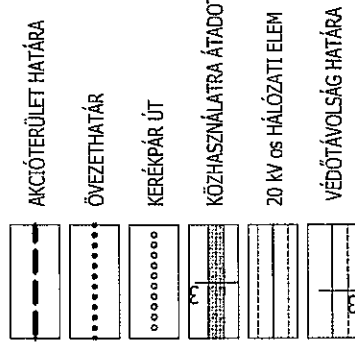
8.§

A HÉSZ 90.§(3) pontja törölve.





JELMAGYARÁZAT:



ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK JELENÉK MAGYARÁZATA:

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	BÉEPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)
	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m ²)



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL
A TÉRKÉP CSAK TELEPÜLÉSENDEZÉSI CÉLRA HASZNÁLHATÓ!

GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐTESTÜLETE
46/2008. (IX. 25.) ÖK. RENDELETÉNEK MELLÉKLETE

**GÖD VÁROS
2.SZ. FŐUT-VÁROSHATÁR
-POZSONYI ÚTCA-ILKA ÚTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
SZABALYOZÁSI TERVE**

$$M = 1:1000$$

RAJZSZÁM: SZT-3

2011. ÁPRILIS

MEGBÍZÓ: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

TERVEZŐ: SZABADI MÚTEREM KFT.

FELELŐS TERVEZŐ: SZABADI IMRE É1, TT2, 13-1141

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Göd Város Önkormányzat

**VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI
BIZOTTSÁGÁNAK**

2011. április 11-i üléséről készült jegyzőkönyvből


45/2011.(IV.1.) sz. VKB határozat

Göd Város Önkormányzat Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága felkéri a polgármestert, hogy kezdje meg a HÉSZ módosításának és a „ 2. sz főút – városhatár – Pozsonyi utca – Ilka köz szabályozási terve” ÉTV 9. §. (6) pontja szerinti véleményeztetési eljárását.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, főépítész

Kiadmány hiteles


Szokolainé Obermayer Éva
jegyzőkönyvvezető

2011. április 19.

